

Innkalling

av

Plan- og kommunalteknisk utval

Møtedato: 23.01.2019
Møtestad: Osterøy rådhus - heradsstyresalen
Møtetid: 13.00 - 17.00

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

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

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Saknr	Tittel
001/19	Godkjenning av innkalling og sakliste
002/19	Godkjenning av møtebok
003/19	Referatsaker og meldingar
004/19	Delegerte saker
005/19	58/1 Askeland Søndre - Handsaming av klage - dispensasjonssøknad og søknad oppretting av grunneigedom
006/19	129/87 - Hamre - Søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen - kai
007/19	1/97 Loftås - Søknad om dispensasjon - endra takform ved oppføring av einebustad
008/19	1/102 Loftås - Søknad om dispensasjon - endra takform ved oppføring av einebustad
009/19	4/1 og 4/2 - Hauge - Søknad om ny dispensasjon - utgraving av Gløppemyra for deponering av massar
010/19	13/95 Flatevad - Søknad om løyve til tiltak - tilbygg verkstad - søknad om dispensasjon frå byggegrense

15. januar 2019

Atle Solberg
utvalsleiar

Bente Skjerping
sekretær

Synfaring!

Kl. 11.30 Frammøte ved rådhuset

Kl. 12.00 Sak 006/19 Gnr. 129/87 Hamre – søknad om dispensasjon - kai

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
001/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	19/4

Godkjenning av innkalling og sakliste

Innkalling og sakliste vert godkjent.

Saksopplysningar:

Innkalling med sakliste er send ut.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
002/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	19/4

Godkjenning av møtebok

Vedlegg:

Protokoll - Plan- og kommunalteknisk utval - 28.11.2018

Møteprotokoll frå vert godkjend.

Saksopplysningar:

Møteprotokoll er send ut til godkjenning.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
003/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	19/4

Referatsaker og meldingar

Underliggjande saker:

Saksnummer **Tittel**

1 136/127 - Stadfesting av vedtak - Eide - Auka tomteutnytting - Bustadhus

Saksnummer **Tittel**

2 14/379 - Departementets vedtak – klage på Fylkesmannen i Hordaland sitt vedtak om delvis dekning av sakskostnader etter forvaltningsloven § 36 – gbnr. 14/379 i Osterøy kommune

Saksnummer **Tittel**

3 Klageavgjerd i byggjesak planering, kaifront og oppføring av 5 naust 87/1

Saksnummer **Tittel**

4

Stadfesting - Byggesak - Osterøy - Gnr 14 bnr 379 - Hatland - 4 einebustader i rekkjer -

"Referatsakene vert tekne til vitande."

Saksopplysningar:

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
004/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Bente Skjerping	19/4

Delegerte saker

Underliggjande saker:

Saksnummer Tittel

310/18 1/60 - Loftås - Søknad om seksjonering - vedtak

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Lov om eigarseksjonar 2017 §§ 11 og 15, jf. § 7 er tilfredsstilt, og gnr. 1, bnr. 60, Loftås vert seksjonert, jf. søknad om seksjonering med vedlegg motteke 15.10.2018, jf. eigarseksjonslova § 13.

1. Avgrensing av dei enkelte brukseiningane fylgjer av teikningar motteke 15.10.2018.
2. Føremålet med seksjon nr. 1 til og med 6 er bustad.
3. Sameigebrøk for seksjon nr. 1 er 1/6, sameigebrøk for seksjon nr. 2 er 1/6, sameigebrøk for seksjon nr. 3 er 1/6, sameigebrøk for seksjon nr. 4 er 1/6, sameigebrøk for seksjon nr. 5 er 1/6 og sameigebrøk for seksjon nr. 6 er 1/6.
4. Endeleg situasjonsplan og endelege planteikningar ligg som vedlegg til vedtaket."

Saksnummer Tittel

303/18 1/86 Loftås - Søknad om endra løyve - oppføring av 2-mannsbustad og 2 garasjar - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve endra løyve til tiltak for oppføring av 2-mannsbustad og 2 garasjar på gnr. 1, bnr. 86, Loftås på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 07.11.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
-

-
2. Dispensasjonsløyve av 25.10.2017 saksnr. 132/17 med vilkår gjeld for tiltaket.
 3. Rammeløyve av 01.11.2017 saknr. 299/17 med vilkår gjeld for tiltaket.
 4. Igangsetjingsløyve av 17.07.2018 saknr. 191/18 med vilkår gjeld for tiltaket."
-

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

304/18	1/87 Loftås - Søknad om endra løyve - oppføring av 2-mannsbustad og 2 garasjar - vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve endra løyve til tiltak for oppføring av 2-mannsbustad og 2 garasjar på gnr. 1, bnr. 87, Loftås på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 07.11.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
 2. Dispensasjonsløyve av 25.10.2017 saksnr. 133/17 med vilkår gjeld for tiltaket.
 3. Rammeløyve av 03.11.2017 saknr. 309/17 med vilkår gjeld for tiltaket.
 4. Igangsetjingsløyve av 18.07.2018 saknr. 194/18 med vilkår gjeld for tiltaket."
-

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

312/18	106/97 Tysse - Søknad om løyve til tiltak - vinterhage - ferdigattest
--------	---

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for vinterhage på gbnr 106/97/ / .

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

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

331/18	110/40 Raknes Nedre - søknad om oppføring av skorstein - avvist søknad
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 21-2 og 21-6, jf. forskrift om byggesak §§ 5-4 og 5-3 vert søknad om oppføring av skorstein avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom du søker på nytt må du senda inn ny fullstendig søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon. "

Saksnummer	Tittel
311/18	121/22 Mjelstad Nordre - Oppføring av bygning for reinseanlegg - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppført bygning for reinseanlegg på gnr. 121, bnr. 22.

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

Saksnummer	Tittel
317/18	135/102 Rundhovde - Søknad om oppføring av garasje - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på gnr. 135, bnr. 102, Rundhovde på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 05.11.2018 og 30.11.2018, jf. mottekne naboerklæringar, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
 3. Søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar for tiltakshavar for ansvarsområda ansvarleg søker, ansvarleg prosjekterande og ansvarleg utførande for oppføring av garasje på gnr. 135, bnr. 102 i tiltaksklasse 1 vert godkjent, jf. forskrift om byggesak § 6-8."
-

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

314/18	135/11 - Søknad om løyve til tiltak - grunnarbeid VVA - mellombels bruksløyve heile tiltaket
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for VVA- anlegg på gbnr 135/11/ / på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket: Heile tiltaket.
2. Frist for innsending av søknad om ferdigattest er 31.12.2023.

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

316/18	135/127 - Rundhovde (BK4) - oppføring av 4-mannsbustad (bygg 1) og carport 1 - 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 1) og carport 1 på gnr. 135, bnr. 127, på fylgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.
2. Frist for innsending av søknad om ferdigattest er 31.12.2021."

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

324/18	137/214 Valestrand - Søknad om oppføring av einebustad med utleigedel - vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av einebustad med utleigedel og garasje på gnr. 137, bnr. 214, Valestrand på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 04.12.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og

-
- bygningslova, eller naboerklæring av 08.11.2018.
2. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling datert 11.12.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkøyrsløse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan og situasjonsplan motteke 04.12.2018.
 4. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg
 5. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
 6. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløse.
 7. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
 8. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."
-

Saksnummer Tittel

333/18 137/221 Valestrand - Rammesøknad - oppføring av einebustad, avkøyrsløse, veg og murar - avvist søknad

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. forskrift om byggesak § 5-4 vert søknad om oppføring av einebustad, avkøyrsløse, veg og murar på gnr. 137, bnr. 221 avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom du søker på nytt må du senda inn fullstendig ny søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon. "

Saksnummer Tittel

320/18 14/131 - Hatland - Søknad om legging av VA-leidningar - søknad om dispensasjon - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til legging av VA-leidningar i LNF-område frå gnr. 14, bnr. 131 til kommunale VA-leidningar på gnr. 14 bnr. 361, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Handsaming av søknad om legging av VA-leidningar på gnr. 14, bnr. 131 vert utsett, jf. vedtak av 08.03.2017 saknr. 087/17, jf. plan- og bygningslova § 13-1, jf. § 13-2."

Saksnummer	Tittel
305/18	14/131 Hatland - gjeld utviding/endring av avkøyrsløse - varsel om øyeblikkeleg stopp

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Med heimel i plan- og bygningslova § 32-4 vert det gjeve pålegg om omgåande stopp i arbeidet med utviding/endring av avkøyrsløse frå fylkesveg 368 til gnr. 14, bnr. 131. Arbeidsstaden må sikrast forsvarleg."

Saksnummer	Tittel
330/18	14/83 Hatland - reparasjon av skorstein - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for reparasjon av skorstein i ein bustad på gnr. 14, bnr. 83, Hatland."

Saksnummer	Tittel
300/18	14/83 Hatland - Søknad om reparasjon av skorstein - vedtak

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Kommunen gjev løyve til reparasjon av skorstein i ein bustad på gnr. 14, bnr. 83, Hatland, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3, jf. søknad motteke 15.11.2018 og vedlegg motteke 29.10.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4.

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

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

323/18	141/21 Burkeland - reparasjon av skorstein - ferdigattest
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for reparasjon av skorstein i einebustad på gnr. 141, bnr. 21, Burkeland."

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

249/18	145/7 - Nordre Reigstad - Søknad om løyve til tiltak - arealoverføring (teig 1) og oppretting av ny grunneigedom (teig 2) - vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av teig 1 på 533 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105, og oppretting av ny grunneigedom teig 2 på 2820 m² frå gnr. 145, bnr. 7, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 05.03.2018, 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.
- Før det kan gjevast løyve til tiltak på ny grunneigedom må det utarbeidast reguleringsplan, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2.

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

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

328/18	152/11 - Svar på søknad om konsesjon for erverv av landbrukseigedom
--------	---

"Osterøy Kommune gjev med heimel i konsesjonslova § 9 jf. § 2 konsesjon til Rune Sandvik for kjøp av landbrukseigedomen "Seilen", gnr. 152 bnr. 11 i Osterøy kommune.

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

- Om at konsesjonssøkjjar buset seg på bruket innan 1 år og bu der minimum 5 år slik

som søker i konsesjonssøknaden har forpliktet seg til.

Med bakgrunn i at det ikke foreligger planer om selvstendig drift på jordbruksarealer blir det satt vilkår om bortleie til nabobruk med aktiv husdyrdrift, jf. § 11. Det må innen tre måneder legges fram for kommunen en leiekontrakt for å oppfylle driveplikten etter jordlova § 8."

Saksnummer	Tittel
271/18	153/81 Bruvik- Søknad om løyve til tiltak - oppføring av naust - nye ansvarsrettar - Vedtak

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

"Ansvarsrett for Grunnarbeid Vest AS, organisasjonsnummer 967275824 vert godkjent for funksjonane i samsvar med plan- og bygningslova kapittel XVI.

Det vert synt til godkjend løyve av 22.09.2003 saksnr. 144/03, og alle vilkår som der er stilt gjeld framleis.

Tiltaket er ikkje er tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan- og bygningslova 1985 kapittel XVI."

Saksnummer	Tittel
306/18	21/5 fnr. 16 - Hakenes - Søknad om løyve til tiltak - oppretting av ny grunneigedom ved innløyving av festetomt - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppretting av ny grunneigedom ved innløyving av festetomta gnr. 21, bnr. 5, festenummer 16.

Det vert vidare gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppføring av båthus og paviljong på den nye grunneigedomen, jf. situasjonsplan datert 08.03.2018, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom ved innløyving av festetomta gnr. 21, bnr. 5, festenummer 16 på følgjande vilkår:

· Grensa mot nordvest skal justerast slik at ny eigedom vert på om lag 1100 m², medan

-
- tiltaket elles skal plasserast som synt i situasjonsplan datert 08.03.2018, jf. pbl. § 29-4.
 - Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.
 - Elles gjeld vedtak etter jordlova og alle vilkår som der er stilt skal tilfredsstillast, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2.

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

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

001/19	29/3 Gjerstad - oppføring av våningshus - ferdigattest
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av einebustad på gnr. 29, bnr. 3, Gjerstad.

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

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

315/18	4/97 Hauge - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg - vedtak
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til eksisterande bygning på gnr. 4, bnr. 97 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 20.11.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3."

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

301/18	53/26 Midtre Mjelde - Søknad om løyve til tiltak - bustadhus -Ferdigattest
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gnr. 53, bnr. 26.

Kommunen godkjenner topp møne på kote + 36,6 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3

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

Saksnummer	Tittel
332/18	79/18 Bysheim - søknad om rammeløyve - bruksendring og ombygging - avvist søknad

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 21-2 og 27-2 jf. forskrift om byggesak § 5-4 vert søknad om bruksendring og ombygging av eksisterande bygning på gnr. 79, bnr. 18 til bustad avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom du søker på nytt må du senda inn fullstendig ny søknad i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon."

Saksnummer	Tittel
321/18	81/19 Litland - Søknad om riving av skorstein og søknad om reparasjon av skorstein - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev løyve til fasadeendring ved riving av ein skorstein og reparasjon av ein skorstein i 2-mannsbustad på gnr. 81, bnr. 19, Litland, jf. plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3, jf. søknad motteke 29.11.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal oppfylle alle tekniske vilkår, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd, siste punktum.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1, jf. forskrift om byggesak (SAK) § 9-3.
 3. Tiltaket er tilstrekkeleg dekka med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 2. ledd."
-

Saksnummer	Tittel
326/18	87/1 Hoshovde - Avvist søknad om planering av naustområde og etablering av kaifront

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 21-2 jf. forskrift om byggesak § 5-4 vert søknad om planering av naustområde og etablering av kaifront på gnr. 87, bnr. 1, Hoshovde avvist.

Når søknaden er avvist vert byggesaka avslutta.

Dersom tiltaket seinare er aktuelt må du sende inn ny fullstendig søknad om løyve til tiltak i tråd med regelverket sine krav til dokumentasjon."

Saksnummer	Tittel
308/18	87/3 Hoshovde - oppføring av hagestove/leskur - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppført hagestove/leskur på gnr. 87, bnr. 3, Hoshovde.

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

Saksnummer	Tittel
327/18	88/42 Holme - oppføring av garasje - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av garasje på gnr. 88, bnr. 42, Holme.

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

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

329/18	88/43 Holme - oppføring av garasje - ferdigattest
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av garasje på gnr. 88, bnr. 43, Holme.

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

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

322/18	94/7 Åsheim - Oppføring av tilbygg - ferdigattest
--------	---

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av tilbygg på gnr. 94, bnr. 7, Åsheim.

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

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

302/18	96/89 Fotland - Søknad om løyve til tiltak - bruksendring del av opphaldsrom - brannskille
--------	--

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for innreiing av kvilerom med brannskille på gnr. 96 bnr. 89 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2018 og teikningar motteke 22.10.2018 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
-

-
2. Krava frå arbeidstilsynet må vera tilfredsstilt, jf. vedtak av 17.11.2018.
 3. Erklæring om ansvarsrett for utføring må vera innsendt kommunen før tiltaksarbeida startar opp, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2.ledd.
-

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

253/18	97/8 Herland - Søknad om løyve til tiltak - arealoverføring - vedtak
--------	--

Rådmannen sitt vedtak

"Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til arealoverføring av om lag 166 daa frå gnr. 97, bnr. 8 til gnr. 19, bnr. 1 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i gardskart motteke 25.09.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.
- Eventuelle vilkår vedteke i vedtak frå fylkesmannen i brev av 26.11.2018 må tilfredsstillast.

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

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

325/18	Ferdigattest - gbnr 146/1 Reigstad Søndre
--------	---

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for fjerning av reflektormast på gbnr 146/1 / .

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

319/18

Ferdigattest - gbnr 62/33

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for legging av ny vassleidning via borehol med kapasitet til og å ta avlaup ved seinare høve på gbnr 62/33/ / . Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

Saksnummer **Tittel**

286/18

Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 102/19 Birkeland

Rådmannen sitt vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF –føresegna for oppføring av tilbygg til hytte med intern veg og p-plass samt graving av stikkleidningar for påkopling til offentleg VA.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til hytte med intern veg og p-plass samt graving av stikkleidningar for påkopling til offentleg VA.
på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert vedlagd søknad med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med løyve til påkopling, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Saksnummer **Tittel**

309/18

Løyve til oppføring av Bustad med garasje - gbnr 118/132 Hjellvik

Rådmannen sitt vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. plan- og bygningslova § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av bustad med garasje på gnr. 118 bnr. 132 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i plan- og
-

bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstad b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

2. Tiltaket skal knytast til kommunale vass- og avlaupsleidningar i samsvar med løyve til påkopling.
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg [via privat veg]..
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
6. Det vert gjeve ansvarsrett for selvbygger for alle funksjonar og ansvarsområde utanom VA og varmeanlegg.

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

318/18	Løyve til tiltak, VA-anlegg
--------	-----------------------------

Ansvarleg søkjar: Mjeldstad og Stokke Rørleggerforretning AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Arve Aasheim

Søknaden motteke: 16/11, siste 04/12/2018

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

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

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til endra tiltak i sak 157/18, tiltak i eitt-trinn for oppføring av VA- anlegg for gbnr 54/13 og 17 for tilkopling til offentleg anlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagd søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. Forskrift om byggesak (SAK) § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i omsøkt tiltaksklasse med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket er tilstrekkeleg dekket med ansvar, jf. plan og bygningslova § 21-4, 2. ledd.

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

307/18	Oppfølging av omdisponering av dyrkbar / dyrka mark på gnr. 59 bnr. 3 i Osterøy
--------	---

kommune.

Osterøy kommune gjev med heimel i § 9 jf. § 1 i jordlova ikkje løyve til omdisponering av omlag 1 daa dyrkbar jord / dyrka jord til areal for velteplass for tømmer på «Askeland», gnr. 59 bnr. 3 i Osterøy kommune. Ein kan ikkje sjå at det ligg føre «særlege høve» til at jordbruksinteressene bør vike. Det blir vist til vurderinga.

Det skal innan 1.2.2019 leverast inn ein framdriftsplan for tilbakeføringa av arealet. Tilbakeføringa skal vera fullført innan 1.6.2019.

Saksnummer	Tittel
313/18	VA ledning Hjellvik - Hamre, Igangsetjingsløyve for alle arbeider. Utsleppsløyve Hjellvik.

Ansvarleg søkjar: Asplan Viak AS

Tiltakshavar/fakturamottakar: Osterøy kommune, avd miljø og teknikk.

Søknaden motteke: siste 23/11/2018

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 vert det gjeve løyve til igangsetting av heile anlegget for oppføring av VA-anlegg på følgjande vilkår:

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

Det vert med heimel i ureiningsføresegna § 13 gjeve utsleppsløyve for svartvatn for offentleg avlaupsleidning som vist i kart vedlagd utslepps-søknad. Anlegg skal byggjast og driftast i tråd med krav gjeve i denne paragraf. Vi viser til :

Kommunalt avløpsvann med utslipp til mindre følsomt område, jf. vedlegg 1 punkt 1.2 til kapittel 11, , skal ikke forsøple sjø og sjøbunn

Tilstand ved utsleppsleiding må dokumenterast før påslepp av svartvatn via anlegg.

Saksnummer Tittel

002/19 64/37 Nedre Vikne - riving av våningshus og løe - ferdigattest

Rådmannen sitt vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for riving av våningshus og løe på gbnr 64/37/ .

Saksnummer Tittel

005/19 110/14 - Nedre Raknes - Søknad om løyve til tiltak - bygging av veg og garasje - ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova 1985 § 99 vert det gjeve ferdigattest forveg og garasje på gbnr 110/14/ / .

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

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

Saksnummer Tittel

003/19 110/40 Raknes Nedre - Søknad om løyve til tiltak - endring og utviding av terrasse - vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 [bokstav] vert det gjeve løyve til tiltak for endring og utviding av altan på følgjande vilkår:

Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar mottekle 18.09.2018

med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

Saksnummer **Tittel**

006/19 Mellombels bruksløyve - gbnr 1/50 Loftås

Rådmannen sitt vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for oppføring av ein bustad på gbnr gbnr 1/50/ / på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket.
2. Frist for innsending av søknad om ferdigattest er 19.12.2019.
3. Ferdigattest skal liggje føre innan 08.01.2020, jf. plan- og bygningslova § 21-7, 7. ledd.
4. Elles gjeld vedtak av 25.08.2017 saknr. 207/ 17 og alle vilkår skal tilfredsstillast.

Saksnummer **Tittel**

004/19 Vedtak - Byggesak GBNR 87/44 - vedtak om retting og tvangsmulkt oppførte brakker

Rådmannen sitt vedtak:

Det vert vist til førehandsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt av **08.11.2018**. Frist for retting var sett til **31.12.2018**. Kommunen legg til grunn at det er oppsett brakkerigg - kontor på eigedomen gnr. 87 bnr. 44 utan at det ligg føre søknad om løyve til tiltak. Dersom retting ikkje er oppfylt innan **11.02.2019**, vert det med heimel i plan- og bygningslova § 32-5 vedteke slik tvangsmulkt:

1. Eingongsmulkt på kr **50.000,-** dersom kommunen ikkje mottok skritfleg underretning om oppførte brakker er retta.
 2. Tvangsmulkt på kr **500,-** per dag etter utløp av pålagt frist.
-

Saksnummer **Tittel**

007/19 Søknad i frå BKK NETT AS -om løyve til legging av 22 kV-ledning Låstad -
Stemmeleitet over dyrka mark

Osterøy kommune viser til søknad om dispensasjon i frå jordlova §9 for legging av 22 kV jordkabel over dyrka mark.

For at jorda etter tiltaket skal vere minst like godt eigna for jordbruksproduksjon blir det sett følgjande vilkår:

- **Overdekning på fulldyrka mark skal vere minimum 100 cm over røyra.**
- **Overdekning på overflatedyrka jord skal vere minimum 50 cm**
- **Det bør unngås å krysse drenggrøfter og dersom det blir naudsynt må dei ordnast slik at grøftene verkar minst like godt som før tiltaket.**
- **Matjorda skal ikkje blandast med underjorda, men haldast kvar for seg.**
- **Matjorda skal handterast skånsomt og leggest tilbake som topplag.**
- **Anleggsarbeidet må ikkje utførast i vekstsesongen og jordarbeidet med tilsåing og gjødsling må avsluttast før vekstsesongen tek til.**
- **Jorda må ikkje arbeidast med når den er våt, til dømes i periodar med sterk nedbør.**
- **Merkebandet må ikkje leggest grunnare enn 50 cm på dyrka jord.**

Saksnummer **Tittel**

008/19 42/2 Mæle - svar på søknad om frådeling av areal som tilleggsareal til
bustadeigedom

Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 9 og 12 jf. § 1 løyve til frådeling av ei tilleggstomt til gnr. 42 bnr. 9 frå landbrukseigedomen «Mæle», gnr. 42 bnr. 2 i Osterøy kommune. Tomta blir avgrensa til maksimum 200 m², jf. kartfigur 1 under vurderinga

Saksnummer **Tittel**

"Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av tilbygg til sommerstove på gbnr 130/12, Oldrane.

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

Saksnummer**Tittel**

010/19

145/46 Reigstad - Søknad om løyve til tiltak - oppføring av tilbygg til einebustad - vedtak

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg til eksisterande einebustad på gnr. 145, bnr. 46 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan og teikningar motteke 27.12.2018, jf. plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3. Toleransegrense for plasseringa er 0,5 meter, jf. forskrift om byggesak § 6-3, bokstav b, så langt plasseringa ikkje kjem i strid med andre reglar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.**
- 2. Tiltaket er ikkje tilstrekkeleg dekkja med ansvar, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 4. ledd, og kommunen krev ytterlegare ansvarlege føretak, jf. plan- og bygningslova § 23-3, 2. ledd.**
- 3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen."**

Melding om delegerte vedtak vert teken til vitande.

Saksopplysningar:

Oversyn over saker som er handsama etter delegert mynde.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
005/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	16/671

58/1 Askeland Søndre - Handsaming av klage - dispensasjonssøknad og søknad oppretting av grunneigedom

Vedlegg:

58-1 søknad

58-1 situasjonsplan

58-1 vedlegg til søknad

58-1 kommuneplan 1-1000

58-1 kommuneplan 1-5000

58-1 ortofoto 1-1000

58-1 ortofoto 1-5000

58/1 - Søndre Askeland - søknad om dispensasjon - oppretting av ny grunneigedom - kulturminnefagleg fråsegn

58/1 - Søndre Askeland - Søknad om dispensasjon

Uttale - Osterøy - Gnr 58 bnr 1 - Søndre Askeland - Oppretting av ny grunneigedom - Dispensasjon

58/1 - Søndre Askeland - vedtak jordlova §§ 1, 9 og 12

58/1 - Søndre Askeland - Gjeld søknad om løyve til tiltak - oppretting av ny grunneigedom

Gnr. 581 - ny handsaming av klagesak etter jordlova §§ 12 og 9 - (L)(296195)

581 - Avklaring om forståinga av vedtak i plan- og kommunalteknisk utval

581 - Oversending av vedtak etter plan- og bygningslova til klagevurdering (L)(305772)

Klage - Osterøy - Gnr 58 bnr 1 - Omdisponering - Dispensasjon (308190)

Klage - Osterøy - Gnr 58 bnr 1 - Omdisponering - Dispensasjon (L)(308189)

Uten emne

0273_001

58/1 - Askeland - Merknader til klage frå fylkesmannen i Hordaland

Vedlegg 1 - e-post frå Fylkesmannen

Vedlegg 2 - skriv til fylkesmannen frå Osterøy kommune

Vedlegg 3 - Skriv frå fylkesmannen

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Søknad om dispensasjon:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 58, bnr. 1 på inntil 13,8 daa, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving

Parsellen er ikkje eigna til bruk for landbruksføremål med omsyn til dagens driftsformer, og har liten eller ingen verdi som til dømes beiteland. Det er difor meir føremoner enn ulemper med å gje løyvet. Ein stor del av dette arealet er nytta til mellom anna infrastruktur som vegar m.m. Det er føremålstenleg å dele frå denne parsellen i sin heilskap.

Omsyna bak reglane det vert gjeve dispensasjon i frå vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Søknad om løyve til tiltak:

"Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt, når kommunen har motteke ein fullstendig søknad, jf. plan- og bygningslova § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4, jf. gjeldande delegeringsreglement, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 58, bnr. 1, Søndre Askeland.

Tiltakshavar/eigar: Trygve Tønnesen, Hausvegen 374, 5286 Haus.

Innsendar av søknader: Arkoconsult AS.
Klagar: Fylkesmannen i Hordaland.
Klage motteke: 09.11.2018.
Merknader til klage motteke: 07.12.2018 frå Harris advokatfirma AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 58, bnr. 1.

Planstatus

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

Dispensasjon

Det er krav om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a.

Handsaming

Det vart gjeve løyve til frådelling av ein parsell på totalt 13,8 daa frå gnr. 58, bnr. 1 i møte i plan- og kommunalteknisk utval 22.08.2018 saksnr. 082/18.

Det er motteke klage på vedtaket av Fylkesmannen i Hordaland den 09.11.2018.

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at:

"Vi legg til grunn at vedtaket gjeld både omdisponering etter jordlova og dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen jf. brev frå kommunen datert 18.10.2018 og uttale frå medlemmer i planutvalet datert 09.10.2018.

Fylkesmannen klager på Osterøy kommune sitt vedtak om dispensasjon til frådelling, saknr. 082/18, datert 22.08.2018.

Fylkesmannen sine merknader

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

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

Fylkesmannen si vurdering er at dei negative verknadene for landbruket på denne eigedomen er avgrensa. Vi viser likevel til at det er gode landbruksareal på aust og vest for omsøkt område, og at ei frådelling av 13,8 dekar til bustadformål kan føre til konflikstar og bruksulempar for nærliggande landbruksareal.

Hovudproblemet med frådellinga er likevel ikkje landbruksinteressene, men storleiken på området og at heile området vert frådelt til bustadformål. Vi forstår det slik at søknaden omhandlar ein bustad, men meiner likevel at frådellinga slik den ligg føre her kan føre til press på å få bygge fleire bustader på området. Siste setninga i vedtaket støttar dette: «Området kunne vore omsøkt som mindre parsellar, men ein ser det som meir føremålstenleg å dele frå denne parsellen i sin heilskap.» Sjølv om nye bustader vil krevje ny dispensasjon frå LNF-formålet, vil ei frådelling til bustadformål no gjere det lettare å få dispensasjon til fleire einingar innanfor området. Det kan også oppstå uheldige føringar til hinder for ei vidare planstyrt utvikling i området, som følgje av forventningar om å kunne ta arealet inn som eit bustadområde ved neste rullering av kommuneplanen. Vi meiner også at det er uheldig at

det vert liggande igjen ein liten teig på om lag 2 dekar frå det opphavelige området. Det kan fort verte press på dette arealet også. Fylkesmannen si vurdering er at å avsette eit 13,8 dekar stort område til bustadformål er eit spørsmål som eventuelt må takast i ein kommuneplanprosess med tilhøyrande konsekvensutgreiing.

Heile område ligg i aktsemdsområde for utløpsområde for snøskred og deler av området i aktsemdsområde for jord- og flomskred. Vi kan ikkje sjå at dette er vurdert i saka og meiner difor det kan vere uavklart skredfare i området. Dette taler òg imot å sette av området til bustad før ein veit om området er eigna for dette. Vi meiner difor at det ikkje kan gjevast dispensasjon til frådeling før reell skredfare er avklart. Dette må gjerast av fagkyndige. Vi viser til rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling der det står at sikkerheit er eit viktig nasjonalt omsyn og at det i praksis svært sjeldan vil vere aktuelt å dispensere der omsyn til samfunnssikkerheit vert utfordra. I dispensasjonsaker skal det leggest særleg vekt på konsekvensar for mellom anna helse og sikkerheit, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd.

Fylkesmannen meiner det er fare for presedens som kan undergrave kommuneplanen som styringsverktøy i denne saka. Det er ikkje lagt fram nokon særleg grunn til at ein kan dele ifrå eit så stort område til bustadformål, berre at det ikkje er eit viktig landbruksareal. Det er mange LNF-områder i kommunen, med liten og mindre verdi for landbruket enn tilfellet er i denne saka. Det betyr ikkje at det bør nyttast som bustadområde utan at dette er vurdert i ein kommuneplanprosess.

Tilhøvet til forvaltningslova

Fylkesmannen stiller også spørsmål ved om vedtaket er gyldig.

Fylkesmannen si vurdering er at saka ikkje er godt nok opplyst for å treffe vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 jf. forvaltningslova (fvl.) § 17 første ledd første setning.

Administrasjonen har ikkje forebudd saka som ein dispensasjon etter pbl. § 19-2, men som frådeling etter jordlova §§ 9 og 12. Det er difor berre vurdert tema som er relevant for frådeling etter jordlova. Det er difor fleire tema som er relevant for vurderinga om dispensasjon etter plan- og bygningslova som ikkje vart belyst før vedtaket vart gjort. Vi tenkjer mellom anna på natur, friluftsliv, sikkerheit og helse (skredfare), kommuneplanen som styringsverktøy og fare for presedens.

Det må belysast om omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette og om fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulemper. Begge punkt må vere oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Fylkesmannen si vurdering er at vedtaket heller ikkje er godt nok grunngjeve jf. fvl. §§ 24 og 25. Vi viser til at administrasjonen som nemnd ikkje har forebudd saka som ein dispensasjon etter plan og bygningslova § 19-2, men etter jordlova og at innstillinga var negativ. Når politikarane går imot ein negativ innstilling ifrå administrasjonen er det særleg krav til politikarane om å grunngje vedtaket. Vedtaket som vart fatta refererer ikkje til verken jordlova eller plan- og bygningslova, men politikarane har gitt uttrykk for at dei har gjort eit vedtak etter plan- og bygningslova i tillegg til jordlova.

Fylkesmannen meiner det er naudsynt å vise kva reglar vedtaket byggjer på, særleg når saksutgreiinga har vore etter eit anna lovverk. Vi kan heller ikkje sjå at det er vurdert om omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. Det står i vedtaket at det er «meir føremoner enn ulemper med å gje løyvet», men vi kan ikkje sjå at det er vurdert nokon fordelar, berre at parsellen har liten verdi som landbruksareal. Fylkesmannen meiner på den bakgrunn at forvaltningslova § 25 første og andre ledd om innhald i grunngjeving av vedtak ikkje er oppfylt.

Fylkesmannen kan etter dette ikkje utelukka at den mangelfulle grunngjevinga og at saka var dårleg opplyst kan ha verka inn på resultatet i saka jf. prinsippet i fvl. § 41. Vi vil rå kommunen på det sterkaste til å opplyse og grunngje saka betre ved handsaming av denne klagen.

Konklusjon

Fylkesmannen klagar på Osterøy kommune sitt vedtak av 22.08.2018, saknr. 082/2018.

Fylkesmannen meiner at å dele ifrå eit så stort areal til bustadformål må vurderast i samband med kommuneplanen. Vi kan heller ikkje sjå at snøskredfare og fare for jord- og flomskred er vurdert. Vi meiner på den bakgrunn at delinga kan sette kommuneplanen som styringsverktøy til side og at fordelane ikkje er klart større enn ulempene.

I tillegg meiner vi at vedtaket ikkje er godt nok opplyst eller grunngjeve jf. fvl. §§ 17, 24 og 25."

Rådmannen syner elles til motteken klage.

Det er i merknader til klagen mellom anna synt til:

Fylkesmannen har påklaga vedta frå plan- og kommunalteknisk utval frå 22.8.2018 som gjeld eigedomen gnr 58 bnr 1. Tønnessen har fått frist til å uttale seg om Fylkesmannens klage til den 7.12.2018.

Innleiingsvis finn Trygve Tønnessen grunn til å bemerke at Fylkesmannen aldri har oppmoda Osterøy kommune om å påklage sitt eige vedtak frå planutvalet. Informasjonen som Hege Eeg gav til planutvalet i førre møte om at kommunen var oppmod om å klage på vedtaket er difor feil. Vi viser til e-post av 6. desember frå Fylkesmannen som ligg vedlagt som vedlegg 1.

I. Kva klagen frå Fylkesmannen ikkje gjeld

Fylkesmannen har ikkje påklaga den del av vedtaket frå 22.8.18 som gjeld jordlovshandsaminga etter jordlova §§ 9 og 12. Denne del av vedtaket frå 22.8.18 skal difor ikkje handsamast av kommunen. Fylkesmannen har i brev av 10.9.2018 gitt skriftleg melding til kommunen om at dei ikkje vil gå inn i jordlovshandsaminga. Denne del av vedtaket skal difor bli ståande.

II. Kva klagen gjeld

Klagen frå Fylkesmannen datert 8.11.2018 gjeld klage på dispensasjon frå kommuneplanen etter plan og bygningslova. Bakgrunnen for klagen er at medlemne i planutvalet har opplyst at vedtaket også omfattar dispensasjonsspørsmålet etter plan og bygningslova.

Tønnessen søkte om dispensasjon frå kommuneplanen i søknad datert 9.8.2014 frå arkoconsult.

Tønnessen vil påpeike at Fylkesmannens klage er framsatt lenge etter at klagefristen er gått ut. Fylkesmannen fekk planutvalet sitt vedtak oversendt den 31.8.2018. Klagefristen gjekk dermed ut den 21. september 2018. Klagen er først framsett den 8.11.2018 og fristen på 3 veker er difor ikkje overholdt med god margin. Klagefristen gjeld for Fylkesmannen som alle andre.

Fylkesmannen vart for øvrig også i brev av 10. september 2018 orientert om at vedtaket for planutvalet gjaldt etter plan og bygningslova. Brevet ligg som vedlegg 2 til dette brevet. I dette brevet skriv kommunen til Fylkesmannen nedst at:

«Vi gjer merksam på at Fylkesmannen har fått kopi av vedtaket i plan- og kommunalteknisk utval, som ikkje er i tråd med jordlova eller plan- og bygningslova.» (mi understreking)»

Dette innebærer at Fylkesmannen heile tida har fått opplyst at det er fatta vedtak etter plan og bygningslova. Og klagefristen er heller ikkje overholdt dersom ein legg 10. september 2018 til grunn.

Klagen frå Fylkesmannen skal difor avvisast fordi klagefristen ikkje over overhalden.

Når det gjeld sjølve innhaldet i klagen bør kommunen merke seg at Fylkesmannen ikkje gir uttrykk for at vilkåra for dispensasjon etter plan og bygningslova ikkje er oppfylt.

Fylkesmannen påpeiker for eksempel i klagen at *«Fylkesmannen si vurdering er at dei negative verknadene for landbruket på denne eigedomen er avgrensa.»* Og det er også bakgrunnen for at jordlovsvedtaket ikkje er påklaga. Fylkesmannen har også tidlegare slått fast at omsynet til jordvernet gjer seg lite gjeldande i denne saka som følgje av kvaliteten og storleiken på jordbruksareala. I brev av 23.4.2013 skriv Fylkesmannen at:

«Når det gjeld arealkvalitetane til bruket tviler Fylkesmannen på om det er rett å kalle noko av dette jordbruksareal: det er lite areal, bratt og over tid tilvaks med skog.»

Fylkesmannens brev av 23.4.2013 ligg vedlagt som vedlegg 3.

Fylkesmannens klage er av formell karakter. Fylkesmannen meiner for eksempel at spørsmålet om å avsette arealet til bustadforemål bør avgjerast i kommuneplanhandsaminga, og ikkje som et dispensasjonsvedtak. Men det er ingenting i vegen for at slik saker blir avgjort ved dispensasjon; i alle fall ikkje når jordvernet ikkje gjer seg gjeldande.

Tønnessen er ikkje kjent med at det er skredfare e.l for det aktuelle arealet. Her har det stått bebyggelse i årtider. Dersom kommunen meiner at det her må gjerast ei vurdering knytt til dette kan dette skje før planutvalet handsamar saka på nytt.

Det er kommunen som har ansvaret for at søknader vert handsama på ein skikkeleg måte. Når Trygve Tønnessen søker om løyve etter jordlova og dispensasjon etter plan og bygningslova, så er det kommunen som har ansvaret for at søknaden vert handsama på forsvarleg vis.

Denne saka burde ikkje vere spesielt vanskeleg å vurdere basert på dei klare føringane frå Fylkesmannen om at det ikkje er snakk om landbruksareal av verdi for det aktuelle arealet. Jordlovshandsaminga - som det er laga mykje «styr» rundt – burde vore enkel å imøtekome. Det same gjeld dispensasjonsvurderinga etter plan og bygningslova. Det er ikkje problematisk å gje dispensasjon etter plan og bygningslova. Vi viser her til søknaden frå arkoconsult frå 2014 som viser kvifor vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Og dersom kommunen no meiner at det må gjerast vurderingar knytt til jord og flomskred, så kan dette gjerast før planutvalet handsamar klagen. Trygve Tønnessen ber i så fall om tilbakemelding om dette.

På vegne av Tønnessen krev ein av klagen frå Fylkesmannen blir avvist som følgje av at klagen er framsett for seint, alternativt at klagen ikkje vert teken til fylgje. Dersom administrasjonen meiner at arealet må vurderast opp mot jord og flomskred, bør dette gjerast før klagen vert teken til handsaming.

Rådmannen syner elles til motteken klage.

Søknadstype

Søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-2, jf. § 20-4, bokstav d.

Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

Historikk

Kommunen mottok søknad om løyve til tiltak og søknad om dispensasjon 15.06.2016.

Den mottekne søknaden omfatta søknad etter jordlova, og denne søknaden vart overført til landbruksavdelinga i kommunen, sjå sakID 16/1518, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1. ledd, bokstav h.

Kommunen sende brev med orientering om motteken søknad 21.06.2016.

Dispensasjonssøknaden vart send til uttale 11.07.2016.

Hordaland fylkeskommune kom med fylgjande kulturminnefagleg fråsegn til saka i brev av 13.07.2016:

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne innanfor omsøkt område, men det er to SEFRAK-registrerte bygningar i området som det må takast omsyn til. Dette gjeld ei lòa med SEFRAK id. 12531741 og eit våningshus med SEFRAK id. 12531740. Begge bygningane er truleg bygd på 1800 talet. I SEFRAK-registeret er det opplyst at sørveggen på lòa er tørrmura og at nordveggen har brakekledning, med heller på høgkant. Lòa fekk nytt tak på 1980-talet. Brakekledde løer er ei gamal og karakteristisk byggeskikk på Osterøy som det er særleg viktig å ta vare på.

Det kjem fram i vedlegget i saken at tiltakshavar vurderer å restaurere bygningane, noko som vi ser på som positivt. På bakgrunn av dei opplysningane vi har i saka vil vi rå til at bygningane vert sett i stand med mindre tilstanden er så dårleg at dette ikkje let seg gjere.

Vi minner om Osterøy kommune sitt ansvar for å forvalte eigne kulturminne og kulturmiljø og ber om at kommunen går i dialog med tiltakshavar om bevaring og restaurering av bygningane. Vi vil og rå kommunen og tiltakshavar til å gå i dialog med seniorarkitekt Arild Sætre ved Museumssenteret i Hordaland for å få ein vurdering og rettleiing om tiltaket.

Vi ber om at ein under opparbeiding av feltet søkjer å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Hordaland fylkeskommune har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne.

I e-post av 19.07.2016 har Arkoconsult AS kome med fylgjande presisering:

I saksdokumentene som er vedlagt foreligger forsiden på en gammel dom. Vi vil presisere at denne dommen ikke relevant jf saken og omhandler ikke vei eller andre rettigheter innenfor det omsøkte området. Dette ville fremkommet dersom dommen i sin helhet hadde blitt vedlagt av Anders Vatle. Vi nevner dette slik at eventuelle misforståelser ikke skal oppstå.

Vi ber om at denne e-post inntas i saksdokumentene både hos Fylkesmannen og Osterøy kommune.

I brev av 08.08.2016 har Fylkesmannen i Hordaland kome med fylgjande uttale:

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 58 bnr. 1, Søndre Askeland. Det er i søknaden synt til at saka gjeld frådelling av våningshus og løe frå gnr. 58 bnr. 1. Den nye parsellen er opplyst å vere om lag 13,8 daa.

Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF-formålet i arealdelen av kommuneplanen.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen si vurdering er at dei negative verknadene for landbruket i denne saka er avgrensa. Det går fram av søknad at tiltakshavar anten ønsker å restaurere våningshuset eller bygge nytt hus på tomten. Ein eigedom på 13,8 daa er likevel langt større enn det som er vanleg og naudsynt for ei bustadtomt. Det går ikkje fram av søknaden kvifor ein ønsker ei så stor tomt. Fylkesmannen meiner at kommunen bør vurdere om den omsøkte parsellen bør reduserast slik at storleiken vert meir i samsvar med kva som er vanleg for ei bustadtomt for å unngå forventingar om ytterlegare utbygging på eigedomen.

Byggesaksavdelinga mottok 17.10.2016 vedtak etter jordlova av 12.10.2016 saknr. 323/16:

"Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 1, 9 og 12 avslag på søknad om omdisponering av dyrka/dyrkbar jord til bustadføre mål og frådelling av ein parsell på 13,8 daa frå landbrukseigedomen gnr.58.bnr.1. i Osterøy kommune.

Vedtaket blir grunngjeve med at frådelling av parsellen vil føre til ei driftsmessig dårleg løysing for landbrukseigedomen. Omsynet til jordvern og vektlagt i vedtaket.

Det føreligg ikkje «særlege omsyn» i saka."

Det vart lagt til grunn at det ikkje var hensiktsmessig å handsame søknad om løyve til tiltak, så lenge det mangla løyve etter jordlova, og det vart sendt brev til innsendar og tiltakshavar i brev av 17.10.2016 om at søknaden vart arkivert utan handsaming, jf. plan- og bygningslova § 21-5. Kommunen har ikkje motteke merknader til dette brevet.

Plan- og kommunalteknisk utval handsama i møte 22.08.2018 saksnr. 082/18 klagesak etter jordlova og gjorde fylgjande vedtak i sak med sakID 16/1518:

"Klagen vert teken til følge. Administrativt vedtak i sak 323/16 vert gjort om. Det vert gjeve løyve til omdisponering til bustadføre mål og frådelling av ein parsell på totalt 13,8 daa frå landbrukseigedomen gnr. 58/bnr. 1 i Osterøy kommune.

Grunngjeving: Parsellen er ikkje eigna til bruk for landbruksføre mål med omsyn til dagens driftsformer, og har liten eller ingen verdi som til dømes beiteland. Det er difor meir føremoner enn ulemper med å gje løyvet. Ein stor del av dette arealet er nytta til mellom anna infrastruktur som vegar m.m. Området kunne vore omsøkt som mindre parsellar, men ein ser det som meir føremålstenleg å dele frå denne parsellen i sin heilskap."

Rådmannen la til grunn at vedtaket var gjort etter jordlova, jf. saksutgreiing, overskrift med vidare, men på grunn av etterfylgjande korrespondanse var det nødvendig å få avklart forståinga av vedtaket i plan- og kommunalteknisk utval. I sakspapir til utvalet skriv rådmannen fylgjande vurdering:

"Rådmannen legg til grunn at saka som var til handsaming var ei landbrukssak med sakID 16/1518. Handsaminga i møte 22.08.2018 saksnr. 082/18 gjeld vurdering av klage på vedtak av 12.10.2016 saknr. 323/16 der kommunen hadde gjort fylgjande vedtak:

"Osterøy kommune gjev med heimel i jordlova §§ 1, 9 og 12 avslag på søknad om omdisponering av dyrka/dyrkbar jord til bustadføre mål og frådelling av ein parsell på 13,8 daa frå landbrukseigedomen gnr.58.bnr.1. i Osterøy kommune.

Vedtaket blir grunngjeve med at frådelling av parsellen vil føre til ei driftsmessig dårleg løysing for landbrukseigedomen. Omsynet til jordvern og vektlagt i vedtaket.

Det føreligg ikkje «særlege omsyn» i saka."

Rådmannen legg til grunn at utvalet kan oppheve eller endre vedtaket dersom utvalet finn at klagen er grunngeven, jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd, 1. punktum. Dersom vilkåra for å handsame klagen ikkje føreligg, skal utvalet avvise saka, jf. forvaltningslova § 33, 2. ledd, 2. punktum.

Rådmannen vurderer at utvalet ikkje kan handsame noko meir enn det saka gjeld og vurderer at advokat Nundal si forståing av vedtaket ikkje er korrekt. Når det gjeld handsaming etter plan- og bygningslova er dette ei delingssak og har i kommunen sitt arkivsystem sakID 16/671. Kommunen har i brev av 17.10.2016 orientert om at saka ikkje vert handsama på grunn av at tiltaket krev løyve frå anna styresmakt, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, 1.ledd, bokstav h, og at søknad om omdisponering og frådelling etter jordlova ikkje er innvilga. Kommunen har difor arkivert denne saka og skrive at det må sendast inn ny søknad dersom tiltaket seinare vert aktuelt. Årsaka til at kommunen valde denne løysinga var at sakshandsamingsgebyret for handsaming av dispensasjonssøknad etter plan- og bygningslova er på kr. 14.700, og kommunen vurderte det som uheldig å handsame ein søknad etter plan- og bygningslova i tillegg til søknaden etter jordlova, når søknaden etter jordlova var avslått. Kommunen har ikkje motteke førespurnader eller merknader til brev av 17.10.2016, og rådmannen vurderer at det enten må sendast melding om at ein ynskjer at saka med sakID 16/671 vert handsama, eller det må sendast inn ny fullstendig søknad etter plan- og bygningslova.

Rådmannen vurderer vidare at krava til enkeltvedtak etter plan- og bygningslova ikkje er følgt, jf. forvaltningslova §§ 23, 24 og 25 Mellom anna er det ikkje synt i vurderinga eller vedtaket at saka gjeld handsaming etter plan- og bygningslova, og vedtaket er ikkje grunngeve etter plan- og bygningslova.

Det er ikkje høve til å dispensere frå sakshandsamingsreglar, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, siste punktum.

Rådmannen vurderer at søkjar si oppfatning av plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 22.08.2018 saksnr. 082/18, vil medføre at vedtaket er ugyldig. Viss utvalet vurderar det slik at søkjar si oppfatning av vedtaket er korrekt, rår rådmannen til at vedtaket vert omgjort utan klage, jf. forvaltningslova § 35, 1. ledd, bokstav c."

Sakspapiret vart lagt fram for plan- og kommunalteknisk utval som referatsak i møte 17.10.2018 saksnr. 096/18.

Saka vart trekt frå sakslista, jf. vedtak av 17.10.2018 saksnr. 094/18.

Brev med oversending av vedtak etter plan- og bygningslova vart skrive 18.10.2018 og brevet vart ekspedert 19.10.2018.

Nabovarsling

Søknad om dispensasjon og søknad om løyve til tiltak er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre fleire merknader frå eigarar av naboeigedomar. Nokre merknader er dessutan trekt attende.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknadene ved brev datert 30.03.2016.

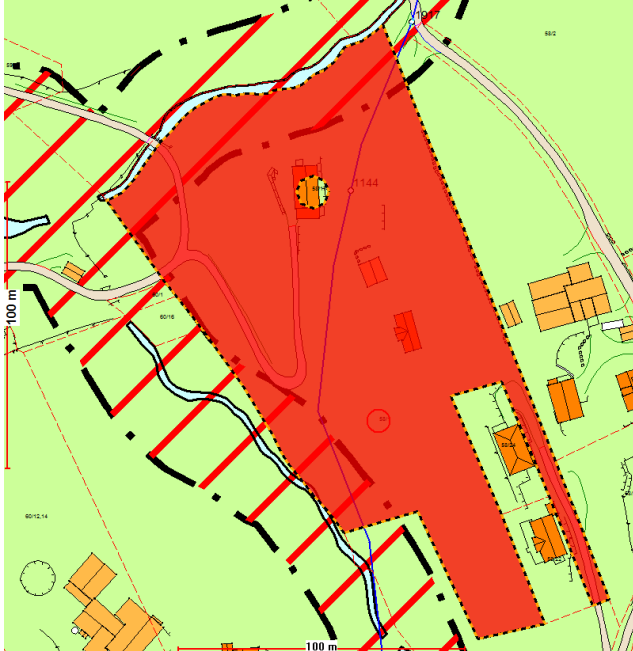
Rådmannen syner til mottekne merknader og kommentarar.

VURDERING

Rådmannen legg til grunn at søknaden må vurderast etter plan- og bygningslova, sidan det ikkje er gjort tidlegare.

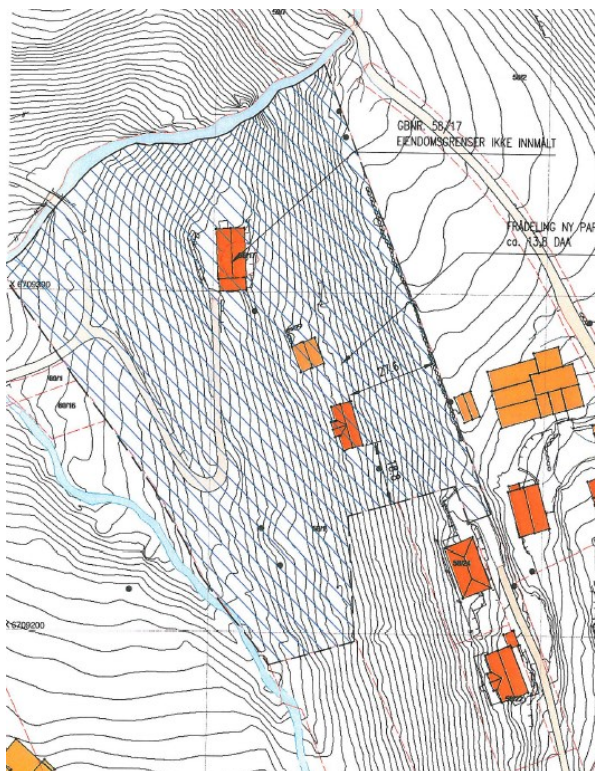
Gnr. 58, bnr. 1 har 4 teigar, der hovudteigen er på 15763,8 m², jf. matrikkelinformasjon.

Utsnitt frå arealdelen i kommuneplanen der hovudteigen er merka med raud farge:



Søknaden gjeld frådeling av om lag 13,8 daa frå hovudteigen, jf. motteken søknad.

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-1

Grunngjeving av dispensasjonssøknad er mellom anna:

Dispensasjonssøknad

For å få tillatelse til deling må imidlertid saken også vurderes etter plan- og bygningsloven. Fordi en ønsker å fradele til boligformål vil dette være i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Formålet med å regulere til LNF er blant annet å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre ønsker man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, å ivareta allmennhetens tilgang til nevnte områder.

Argumentasjonen som er brukt ovenfor, vil i hovedsak være den samme, og vi viser til denne. Vi vil likevel i det nedenfor knytte argumentasjonen opp mot vilkårene i plan- og bygningsloven.

For det første er våningshuset ikke i bruk. Huset er uisolert og det er ikke tilkoblet strøm og innvendig er det av forrige eier foretatt delvis rivning. Det er heller ikke innlagt vann eller kloakk.

Basert på dette har blant annet fylkesmannen funnet at det ikke kan pålegges boplikt på eiendommen, jf. også ovenfor. Å renovere huset vil bli en betydelig kostnad og det er ikke økonomisk gunstig med tanke på eiendommens bruk for øvrig. At huset av denne grunn kun vil stå til forfall er etter vår mening ikke i noen sin interesse.

Vi vil også vise til at gårds- og bruksnr. 58/1 består av flere teiger. Det aktuelle arealet, hvor våningshuset ligger, er ikke i bruk til jordbruksformål. Arealet rundt huset er lite, bratt og over tid, blitt tilgrodd. I denne relasjon vil arealet hvor våningshuset står, ikke ha noen betydning for eiendommens potensielle utnyttning. En fradeling til boligformål vil heller ikke påvirke allmennhetens tilgang til nevnte områder da det allerede er bebygd og lite egnet til friluftsmål etc. Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at en fradeling i dette tilfellet ikke vil tilsidesette de bakenforliggende hensyn.

Vi kan heller ikke se at tiltaket fører med seg ulemper av betydning. Samtidig legger vi til grunn at det er flere fordeler med fradelingen. Slik eiersituasjonen er i dag, sammenholdt med at det ikke er boplikt på eiendommen, er det ikke særlig aktuelt for hjemmelshaver å bruke en betydelig sum for å restaurere våningshuset eller bygge nytt. Den mest hensiktsmessige fremgangsmåten er derfor å fradele slik at tiltakshaver kan iverksette prosesser hvor a) eksisterende bygning restaureres, b) det bygges nytt hus på tomten hvor det gamle huset i dag står. Tiltakshaver ønsker å realisere enten alternativ a eller alternativ b.

Dette medfører både at en får tilflyttere til kommunen, noe som er en samfunnsmessig ønsket situasjon, samt at man får pusset opp og stelt i stand bygget og hevet områdets arkitektoniske fremtoning. Fordelene bør etter dette sies å være klart større enn ulempene.

Rådmannen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

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

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

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

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

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til frådeling av våningshuset på gardsbruk dersom resten av gardsbruket skal seljast til nabobruk som tilleggsareal. Det er vidare forvaltningspraksis å gje løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gardsbruk, dersom det omsøkte arealet søknaden ligg i arealdelen i kommuneplanen i byggeområde bustad.

I denne saka ligg arealet i arealdelen i kommuneplanen i LNF-område, og forvaltningspraksis som gjeld frådeling i byggeområde bustad kan ikkje leggjast til grunn for handsaminga.

Rådmannen vurderer at fordelar med dispensasjonssøknaden mellom anna vil vere at tiltakshavar får oppretta ein eigen eigedom for eksisterande våningshus.

Rådmannen kjenner ikkje til at det har vore liknande saker der det er gjeve løyve til frådeling av eit så stort areal som 13,8 daa i samband med frådeling av våningshuset på gardsbruk.

Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjonssøknaden dermed vil vere presedensverknader.

Rådmannen legg vidare vedtak av 22.08.2018 saksnr. 082/18 til grunn for vurderinga.

I utgangspunktet bør ikkje kommunen dispensere frå planar når til dømes fylkesmannen har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd. I denne saka har Fylkesmannen i Hordaland kome med ein negativ uttale til dispensasjonssøknaden, jf. brev av 08.08.2016. Ut frå ordlyden i lova er det likevel mogeleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Det er i vedtaket synt til at det kunne vore søkt om mindre parsellar. Rådmannen legg til grunn at ein slik søknad i tillegg vil krevje dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2. Kommunen har ikkje motteke søknad om dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.2, og søknadskravet i plan- og bygningslova § 19-1, 1. ledd, er ikkje oppfylt. Det kan ikkje dispenserast frå sakshandsamingsreglane, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, siste punktum, og kommunen har ikkje høve til å gje ein slik dispensasjon i samband med handsaming av den motteke dispensasjonssøknaden.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at plan- og kommunalteknisk utval i vedtak av 22.08.2018 saksnr. 082/18 har gjeve løyve til frådelinga, og i grunngevinga synt til at det er meir føremoner enn ulemper med å gje dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 58, bnr. 1 på inntil 13,8 daa, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Tiltak

Rådmannen legg til grunn at søknad om oppretting av ny grunneigedom er eit søknadspliktig tiltaket etter plan- og bygningslova § 20-1, 1. ledd, bokstav m.

Rådmannen legg vidare til grunn at krav til innhald i søknad fylgjer av plan- og bygningslova § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4.

Mellom anna skal opplysningar om tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som fylgje av natur- eller miljøtilhøve, og trong for eventuelle sikringstiltak, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav g.

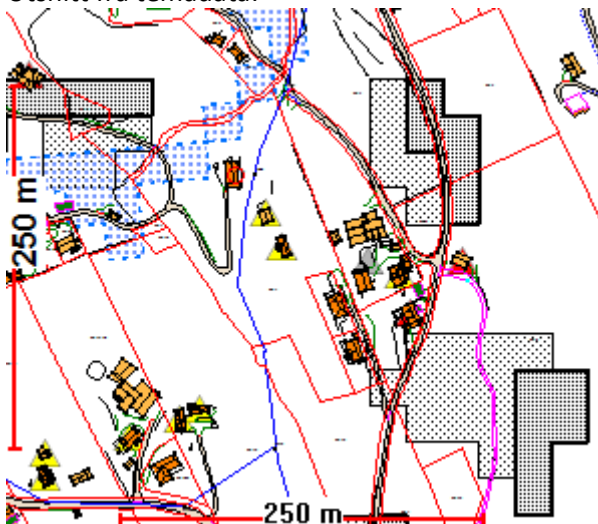
Søkjjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

Utsnitt frå motteken søknad:

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)	
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg

Kommunen legg i utgangspunktet denne vurderinga til grunn for vedtaket, men oppslag i temadata syner at det kan vere fare for skred og flaum for delar av området.

Utsnitt frå temadata:



Rådmannen vurderer at det må gjennomførast og sendast inn fagkyndige undersøkingar av området før kommunen tek stilling til om søknad om oppretting av ny grunneigedom, jf. plan- og bygningslova § 28-1, 1. ledd, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav g.

Rådmannen legg vidare til grunn at søknaden mellom anna skal dokumentere tilkomst, vassforsyning og avlaup, jf. forskrift om byggesak § 5-4, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har motteke dokument som syner at eventuell ny eigedom og restareal har tilfredsstillande vassforsyning og eventuell rett til å føre vassleidning over andre sin grunn, jf. plan- og bygningslova § 27-1.

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har motteke dokument som syner at eventuell ny eigedom og restareal har tilfredsstillande avlaup og eventuell rett til å føre avlaupsleidning over andre sin grunn, jf. plan- og bygningslova § 27-2.

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har motteke dokument som syner at eventuell ny eigedom og har godkjent avkøyrsløse frå offentleg veg, jf. plan- og bygningslova § 27-4, jf. veglova § 40.

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen har motteke dokument/søknad som syner at tilhøvet til

andre styresmakter er tilfredsstilt, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav o, jf. § 6-2, 1. ledd, bokstav d.

Rådmannen vurderer at søknad om løyve til tiltak - oppretting av ny grunneigedom ikkje er fullstendig, og rår til at handsaminga av søknaden vert utsett til manglande opplysningar er motteke, jf. plan- og bygningslova § 21-4.

Klage

Rådmannen legg til grunn at brev med oversending av vedtak etter plan- og bygningslova vart skrive 18.10.2018 og brevet vart ekspedert 19.10.2018.

Klagen kom fram til kommunal e-post 08.11.2018 og dette er 21 dagar etter vedtaket vart ekspedert. Rådmannen vurderer at klagen kom inn innanfor gjeldande klagefrist, jf. forvaltningslova § 29, 1. ledd, jf. § 30, jf. § 15a.

Det er i klagen mellom anna synt til at hovudproblemet med frådelinga er storleiken på området og at heile området vert frådelt til bustadføremål.

Rådmannen legg til grunn at eventuell frådeling av enkelttomter og/eller oppføring av nye bustader vil vere i strid med arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, og det vil vere krav om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova § 1-6.

Rådmannen vurderer at dette er same moment og argumentasjon som i motteken uttale frå Fylkesmannen i Hordaland i brev av 08.08.2016, og kan ikkje sjå at det er motteke nye argument som fører til at kommunen på dette grunnlaget må endre vedtak av 22.08.2018 saksnr. 082/18.

Det er i klagen mellom anna synt til at heile området ligg i aktsemdsområde for utløpsområde for snøskred og delar av området i aktsemdsområde for jord- og flaumskred.

Rådmannen vurderer at søknad om løyve til tiltak ikkje er fullstendig, jf. plan- og bygningslova § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4. Kommunen må difor vente med å gjere vedtak i saka til søknaden er fullstendig, jf. plan- og bygningslova § 21-4, 1. ledd. Det er ikkje høve til å gje dispensasjon frå sakshandsamingsreglar, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, siste punktum, og vedtak av 22.08.2018 saksnr. 082/18 kan dermed ikkje omfatte handsaming av søknad om løyve til tiltak.

Det er i klagen mellom anna stilt spørsmål ved om vedtaket er gyldig, mellom anna fordi saka ikkje var førebudd etter plan- og bygningslova, men som frådeling etter jordlova §§ 9 og 12.

Rådmannen legg til grunn at enkeltvedtak skal vere skriftleg og grunngjeve, jf. forvaltningslova §§ 23 og 24, 1. ledd. Vidare skal det i grunngjevinga synast til dei reglar vedtaket byggjer på, jf. forvaltningslova § 25, 1. ledd, 1. punktum.

Plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 22.08.2018 saksnr. 082/18 manglar tilvising til plan- og bygningslova. Det er i overskrifta til saka synt til jordlova, men rådmannen kan ikkje sjå at det er synt til plan- og bygningslova. Rådmannen kan ikkje sjå at krava i forvaltningslova § 25, 1. ledd er tilfredsstilt. Rådmannen vurderer at eventuelle manglar ved handsaming av saka kan reparerast ved at utvalet handsamar saka på nytt. Ved ny vurdering og nytt vedtak etter plan- og bygningslova, må det i grunngjevinga og vedtaket synast til kva reglar det vert gjeve dispensasjon i frå og kva som er heimelen til å gje dispensasjon.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjort nytt dispensasjonsvedtak frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-

7, nr. 5, bokstav a, i samsvar med forvaltningslova § 25, jf. plan- og bygningslova § 19-2.
Rådmannen rår til at søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt, når kommunen har motteke ein fullstendig søknad, jf. plan- og bygningslova § 21-2 og forskrift om byggesak § 5-4.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
117/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	28.11.2018
006/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	15/2119

129/87 - Hamre - Søknad om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen - kai

Vedlegg:

129/87 dispensasjonssøknad med vedlegg

129-87 ortofoto 1-1000-

129-87 ortofoto 1-5000-

129-87 kommuneplan 1-1000-

129-87 kommuneplan 1-5000-

129-87 skråfoto

129/87 - Hamre - Uttale til søknad om dispensasjon - kai - Osterøy kommune - Hordaland fylke.

Uttale - Osterøy - Gnr 129 bnr 87 - Hamre - Kai - Dispensasjon

18_219084-2Uttale - Søknad om dispensasjon frå kommuneplan - Utviding av kai - Gnr. 129 bnr. 87 - Hamre i Osterøy kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6, og 11-9, nr. 5 til bygging av kai på gnr. 129 bnr. 87, 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.

Plan- og kommunalteknisk utval - 117/18

PL - behandling:

Til møtet vart følgjande dokument delt ut:
E-post datert 26.11.18 med vedlegg frå Roger Merkesvik.

Kim Andre Hartveit, FRP, gjorde slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6, og § 11-9, nr. 5, til bygging av kai på gnr. 129/bnr. 87, j fr. plan- og bygningslova § 19-2. Grunngeving: Med bakgrunn i at søkjar seier at han vil disponere kaien til både turistbåtar og privatpersonar, ser me det som positivt at den eksisterande kaien blir opprusta, og kan verta benytta til gode formål."
Framlegget vart ikkje røysta over.

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

Det vart halde pause i drøftingane frå kl. 13. 25 - kl. 13.35 med gruppemøte for AP, H, SP og KRF
I pausen fekk rådmannen avklart om utsetjing av handsaminga kan medføra tap av gebyrinntekter for kommunen.

Rådmannen viste til at ein med heimel i byggesaksforskrifta § 7-3, kan forlenga saksbehandlingsfristen ut januar 2019.

Utvalsleiar gjorde framlegg om slikt tillegg: "Av omsyn til synfaringa vert saksbehandlingsfristen i medhald av byggesaksforskrifta § 7-3, forlenga ut januar 2019."

AVRØYSTING - synfaring

Utsetjingsframlegget med tillegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring. Av omsyn til synfaringa vert saksbehandlingsfristen, i medhald av byggesaksforskrifta § 7-3, forlenga ut januar 2019."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 129, bnr. 87, Hamre.

Heimelshavar: Opplysningsvesenets fond.

Festar/tiltakshavar: Roger Merkesvik, Hamrenesvegen 806, 5281 Valestrandsfossen.

Ansvarleg søkjar: Auctor Bergen AS, Sjødalsvegen 24, 5305 Florvåg.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bygging av ny kai på gnr. 129, bnr. 87. På eigedomen er det 2 kaiar, og tiltaket gjeld samanbygging av desse til ein stor kai.

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 og bruk og vern av sjø og vassdrag. Tiltaket ligg vidare innanfor strandsona der det er byggeforbod.

Dispensasjon

Det er krav om dispensasjon frå arealføremål i arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6, og kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tiltakshavar nyttar båt i næring/fiske og er avhengig av ein funksjonell kai for sikker tillegging med båt. Osterfjorden kan vere verhard og det er påkrevd med ein betre og meir funksjonell kai. Det er etablert fleire tiltak i strandsona i området/nærliggjande eigedomar. Kystverket har tidlegare godkjent tiltaket utan innvendingar.

Kommunen syner elles til motteke dispensasjonssøknad.

Kulturminne

Målingar på kart syner at tiltaket ligg om lag 300 meter frå Hamre kyrkje.

Veglova

Målingar på kart syner at tiltaket ligg om lag 40 meter frå vegmidte fylkesveg 365.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Bjørgvin biskop, Fiskeridirektoratet, Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune, Kystverket, Statens vegvesen og Stiftelsen Bergen sjøfartsmuseum.

Kommunen har i brev av 11.10.2018 motteke uttale frå Kystverket. Kystverket har vurdert at tiltaket ikkje kjem i konflikt med areal avsett til farleia «2263 - Molviksundet» eller med navigasjonsinstallasjonar i området, og har ingen merknader til at kommunen dispenserer frå kommuneplanen sin arealdelen.

Dei minner vidare om at bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan virke på tryggleiken og framkoma i farvatnet, i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, også må handsamast etter hamne- og farvasslova. Tiltaket ligg i kommunen sitt sjøområde, og det er kommunen som er hamnemynde etter §27 i gjeldande hamne- og farvasslov.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Statens vegvesen har i brev av 31.10.2018 kome med uttale til saka, og skriv mellom anna at eigedomen har tilkomst via fylkesvegen Fv.365, men då tiltaket gjeld utviding av eksisterande kai, kjem det ikkje i konflikt med våre interesser. Statens vegvesen har ingen merknad til kommunen si handsaming av dispensasjonssøknaden.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 22.10.2018 kome med uttale til saka, og rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til bygging av kai på gnr. 129, bnr. 87.

Fylkesmannen si vurdering

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

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

Slik vi forstår saka, så er det allereie to kaier på eigedomen og søker ønsker å bygge dei saman til ein stor kai, med kaifront på over 20 meter. Kommuneplanføresegn 2.64 opnar for brygger med ein storleik på 4 x 2 meter, noko som er vesentleg mindre enn det det vert søkt om her. I søknaden står det at tiltakshavar brukar båt til næring/fiske. Fylkesmannen vil peike på at dette er eit område for bustad og ikkje næring, og at det er kommuneplanen som er arena for å vurdere kor ein skal ha dette.

Kommunedelplanen for sjø og strandsone er nyleg vedtatt og den vurderte mellom anna kor ein skulle ha brygger/kaier. Det er sett av eit område til dette om lag 200 meter aust for omsøkt tiltak. Kommunen la også inn byggegrensa mot sjø i kommunedelplanen etter ei konkret vurdering. Kommunen har med andre ord nyleg vurdert at det framleis er strandsoneverdiar her og at ein ikkje ynsker ytterlegare nedbygging av strandsona i dette området.

Fylkesmannen si vurdering er at ein dispensasjon i denne saka vil føre til nedbygging av strandsona, utan at vi kan sjå nokon gode grunner til det. Vi meiner også at ein dispensasjon i denne saka kan undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til kai på gnr. 129 bnr. 87

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming."

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

At Kystverket har godkjent tiltaket tidlegare kan ikkje tilleggast vekt, sidan Kystverket sitt vedtak ikkje gjeld arealdelen i kommuneplanen, og kommunen no er hamnemynde, jf. hamne- og farvasslova § 27, 1. ledd, jf. § 9. Vidare er det ikkje høve til å gje løyve til tiltak etter hamne- og farvasslova kapittel 4 i strid med vedtekne arealplanar etter plan- og bygningslova, utan at vedkomande plan- og bygningsstyresmakt har gjeve dispensasjon, jf. hamne- og farvasslova § 32, 2. ledd. Rådmannen vurderer at tilhøvet til arealdelen i kommuneplanen dermed må avgjerast fyrst, jf. plan- og bygningslova § 21-5, jf. forskrift om byggesak § 6-2, bokstav e.

Rådmannen legg til grunn at gnr. 129, bnr. 87 ligg i byggeområde bustad og bruk og vern av sjø og vassdrag. Tiltaket er vidare søkt plassert i strandsona der det er byggeforbod.

Rådmannen vurderer at det er krav om dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 1 og 6, og kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5.

Dispensasjonssøknaden er mellom anna grunngeven med at tiltakshavar nyttar båt i næring/fiske og difor er avhengig av ein funksjonell kai.

Rådmannen legg til grunn at det i kommunedelplan for sjø og strandsone er det opna for bygging av bryggje eller kai innanfor dei områda som er merka på plankartet med dette arealføremålet og har forkortinga BAB og eit nummer, jf. kommuneplanføresegn punkt 2.61.

Sjøarealet ved gnr. 129, bnr. 87 er ikkje avsett til byggeområde bryggje/kai arealføremål BAB, og tiltaket er i strid med kommunedelplan for sjø og strandsone. Vidare er storleiken på tiltaket i strid med kommuneplanføresegn punkt 2.64.

Rådmannen legg til grunn at kommunen vedtok ny kommunedelplan for sjø og strandsone i heradsstyre 21.02.2018 saksnr. 013/18.

Tiltaket vart vurdert i samband med handsaming for 2. gongs offentleg ettersyn av sjø- og strandsoneplanen i planutvalet (møtedato 01.02.2017), formannskapet (møtedato 08.02.2017) og heradsstyret (møtedato 22.02.2017).

Det vart politisk fremja slikt framlegg til vedtak:

«Heimelshavar til gbnr 129/ 87 fekk i 2014 løyve til å setje opp igjen eksisterande kai som var rasa ned. Opphavelag var dette ein del av to gamle kaiar som låg med litt avstand.

I forbindelse med søknad om å reparere den nedfalte kaien, søkte heimelshavar om få knytta saman dei 2 gamle kaiane, slik at den nye kaien ville framstå med samla kaifront.

Tiltaket er også godkjent av Kystverket.

Heimelshavar fekk av Osterøy Kommune berre løyve til å setje opp igjen den øydelagde kaien.

“Samanføyninga” måtte handsamast i samband med sjø- og strandsoneplanen.

Heimelshavar vore i den tru at ynskje om “samanføyning” automatisk vart handsama i arbeidet med sjø- og strandsoneplanen, noko som syner seg å ikkje være tilfelle.

Heimelshavar er aktiv fiskar og vil nyttiggjera seg kai som omsøkt.

Heimelshavar sitt ynskje om å få sett opp kaifront naturleg avgrensa av dei to eksisterande kaiar, vert imøtekome.”

Framlegget vart nedstemt i alle utval og ikkje teke vidare til endeleg vedtak av kommunedelplanen.

Føresegnene § 2.63 og 2.64 i kommuneplanen sin arealdel set avgrensingar for storleik for brygge/kai. Kaien det her er søkt om er vesentleg større enn det som er rammene i gjeldande kommuneplan. Dersom kaien skal nyttast til fritidsføremål kan dette ha ein presedens verknad i høve til storleiken på brygge/kai til fritidsføremål. Rammene for storleiken på brygge/kai er sett på bakgrunn av at storleiken skal stetta ein bruk til tilflot og ilandstigning frå båt. Det har i prosessen med kommunedelplanen vore eit fokus på at tiltak i strandsona ikkje skal vera større enn det som det er trong for. Rådmannen vurderer at overordna plan må leggest til grunn, og kan ikkje sjå at det i bustadområde skal vere trong om å etablere større kai enn det som allereie er etalbert. Dersom det er trong for kaiareal til næring og til dømes fortøyning av fiskebåt må det gjerast ei konkret vurdering av behovet og vurdere alternativ plassering i samsvar med gjeldande kommuneplan/sjø og strandsoneplan. Rådmannen legg til grunn at dersom arealet skal nyttast til næring, vil det vere krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.2.

Rådmannen vurderer at fordelar med ein eventuell dispensasjon vil vere at tiltakshavar får etablert næringsverksemd på bustadeigedom i strid med gjeldande kommuneplan/kommunedelplan.

Rådmannen vurderer at ulemper med ein eventuell dispensasjon vil vere at nyleg vedteken kommunedelplan for sjø og strandsone ikkje vert lagt til grunn, planen vert uthola, og omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen vert sett til side.

Rådmannen kjenner ikkje til at kommunen har gjeve dispensasjonsløyve til andre søknader om bygging av bryggje/kai i strid med kommunedelplan for sjø og strandsone av 21.02.2018 saksnr. 013/18.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteke i 2018, og denne saka er den fyrste søknaden om dispensasjon for oppføring av kai etter at planen vart vedteken. Saka har vore vurdert i samband med sjø og strandsoneplanen, og det vart ikkje lagt inn i planen at det skal vere byggeområde for kai/bryggje BAB på denne eigedom. Kaifronten er dessuten 5 gonger så lang som det er opna for i vedteken sjø og strandsoneplan.

Rådmannen legg vidare vekt på at Fylkesmannen i Hordaland har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 4. ledd.

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

kommuneplanen ikkje er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til bygging av kai på gnr. 129, bnr. 87.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
007/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/2505

1/97 Loftås - Søknad om dispensasjon - endra takform ved oppføring av einebustad

Vedlegg:

Vedlegg B, Søknad om dispensasjon

Vedlegg D 1-2, Situasjonsplan

Vedlegg E 1-9, Teikningar

Vedlegg F, Utgreiing

Vedlegg Q-1, Arkitektonisk redegjørelse

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå reguleringsplan detaljregulering Loftås B5-B9 arealplan-ID 2012003 reguleringsføresegn § 3.1.1, siste punktum, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til endra takform ved oppføring av einebustad på gnr. 1, bnr. 97, 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 regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 1, bnr. 97, Loftås.
Tiltakshavar: Kjersti Skare Solberg.
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

Søknaden motteken: 06.12.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert takform ved søknad om oppføring av ny einebustad på gnr. 1, bnr. 97, Loftås.

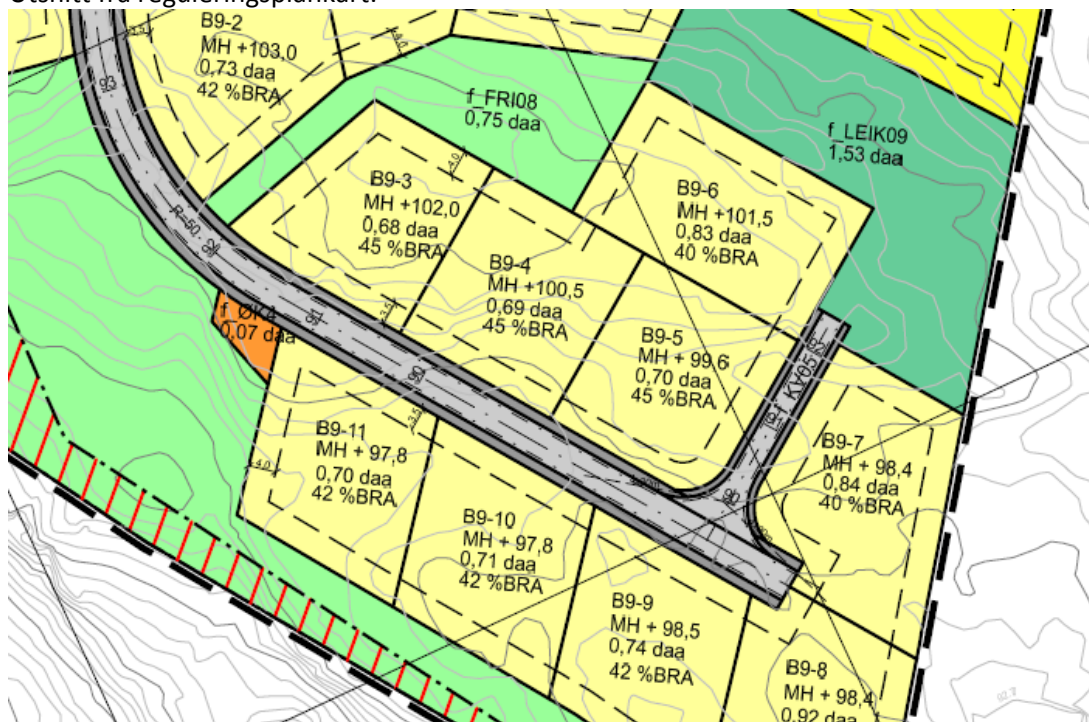
Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Loftås planID 2012003 er definert som byggeområde bustad B9-4.

Utsnitt frå reguleringsplankart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 3.1.1 som regulerer møne og hovudmøneretning, illustrasjonsplan av 27.02.2014 som syner møneretning og at nytt hus skal ha møne og plankart som syner mønehøgd.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

Formålet med å regulere takform i ein reguleringsplan har samband med å skape ei einsarta form for bygningar. Dette kan gjelde innanfor eit avgrensa område i planen, eller det kan gjelde heile byggefeltet.

Ved tolking av gjeldande plangrunnlag meiner Fylkesmannen at illustrasjonsplanen legg føringar på kva takform som kan veljast. Me er ikkje einige i denne vurderinga. Vår tolking av reguleringsplanen er at illustrasjonsplanen skal tydeleggjere møneretning (der det er møne) og takretning (der det ikkje er møne). Det har aldri vore intensjon med planen å utelukke pulttak frå andre tomter enn der pulttak er spesifisert som einaste takform, sjå felt B6. Dette argumentet er også støtta av plankonsulent som i sin uttale om den aktuelle problemstillinga har framheva at:

«Når det gjeld spm. om takform for felta på Loftås, Felt B5 – B9 vart det under planprosessen i møte med planavd. i kommunen diskutert takform for dei ulike felta. Planavd. foreslo/ uttrykte her ønske om at ein kunne leggje føringar for takform i dei ulike felta. Til dømes saltak i eit felt og pulttak/ flate tak i andre felt. Dette vart tolka meir som eit innspel frå planavd. og som plankonsulent ga vi klart uttrykk for at dette ikkje var ønskeleg for heile planområdet, men at ein kunne leggje føringar for deler av planområdet. Dette resulterte i at det var lagt krav om pulttak i felt B6 (felt med fleirmannsbustader). Elles skulle det ikkje leggjast føringar for takform i dei resterande felta».

Ein reguleringsplan, og tolkinga av den, skal ta utgangspunkt i dei same rettskjeldefaktorar og rettskjeldeprinsipp som ved vanleg lovtolking. Ein må då ta utgangspunkt i ordlyden. Problemstillinga her er at det ikkje er ein bestemt ordlyd som regulerer takform. Fylkesmannen har likevel tolka illustrasjonsplanen slik at møneretning som er vist, også er bestemmende for takform. Me meiner at dette er å trekke slutningar litt langt. Det har i alle tilfelle, ut ifrå uttalen ovanfor, aldri vore planens intensjon.

Når Fylkesmannen likevel har sagt at det for framtidige tiltak med pulttak må søkast om dispensasjon, meiner me at intensjonen med planen må tala til fordel for ein dispensasjon. Dette blant anna fordi omsyna bak føresegna ikkje vert sett til side på noko som helst måte.

Som nemnt over er det krav om pulttak i felt B6, eit felt med fleirmannsbustader. Det vert også nemnt at det er bygd fleire bygg, også utanfor felt B6, med pulttak. Ein dispensasjon for dette tiltaket vil difor ikkje stride mot øvrig områdebusetnad eller den generelle byggestilen i feltet elles. Me meiner difor at likebehandlingsprinsippet talar for at det bør gjevast dispensasjon også for dette tiltaket.

Dette talar for at omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert frå ikkje vert «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2, andre ledd.

Vidare vert det vist til vedlagt arkitektonisk utgreiing i vedlegg Q-1. Tiltaket skal først opp i eit felt med «fin variasjon av boliger med moderne og mer tradisjonell utforming». Det er planlagt oppført to like hus i felt B9, og dei to husa vil stå «godt i stil til hverandre samtidig som de stilmessig har nær tilknytning til tidlige bygg som er oppført på Loftås». Tiltaka vil dermed vera med på å danne «en arkitektonisk helhetsfølelse» gjennom feltet.

Ein ynskjer også å ha takretning med høgaste fasade mot utsikten, som vil gje ei «naturlig utforming av bygget». Ei slik plassering og takretning vil gje ein «tydelig lesbar bygning med god stedtilpassning som innordner seg den nære situasjonen, samtidig som den har en form og arkitektur som står godt i landskapet».

Vidare er fasadane føreslått i ein kombinasjon av ståande og liggande kledning, som vil gje fine brytningar i fasaden. Borda er tenkt i mørke fargar som «bidrar til å tone bygget ned og redusere fjernvirkningen i tillegg til å fremheve byggenes tilknytning til hverandre og de øvrige byggene i feltet. Formspråket, fargene og arkitekturen [...] i disse prosjektene [vil] ha god relasjon til sine omgivelser, samt høy visuell kvalitet».

Avslutningsvis vil me poengtere at utbyggjar i feltet allereie har kontakta planavdeling i Osterøy kommune, og er i gang med prosessen med å få til ei reguleringsendring som skal fjerne kravet om møne på alle hus. Endringa vil dermed gje ei presisering i planen, slik at ein skal unngå framtidige dispensasjonar for bygg med pulttak. Dette vil igjen eliminere faren for presedens.

Oppsummeringsvis vert det vist til følgjande argument til støtte for dispensasjon:

- Omsyna bak bestemmelsen om takform blir på ingen måte tilsidesett. Det har aldri vore planens intensjon å regulere takform i andre felt enn B6.
- Fordelane er blant anna at ein kjem i gang med utbygging av eigedomen.
- Tiltaket i denne saka er elles i tråd med planen, kva gjeld plassering, høgde og retning.
- Likebehandlingsprinsippet; Det er andre eigedomar i byggefeltet som er bygd med pulttak, og me meiner det bør gjevast dispensasjon også for dette tiltaket. Me ser ingen ulemper med tiltaket.
- Plankonsulent er i dialog med planavdelinga i Osterøy kommune for å endre planen/ presisere planen på dette punktet. Faren for presedens er soleis ikkje til stade.

Rådmannen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til oppføring av bustadhus med pulttak i felt B5 dersom takvinkel for pulttak fylgjer stigninga i terrenget.

Rådmannen legg til grunn at i regulert område Loftås B5-B9 er det i felt B6 fastsett at bustadbygg skal ha pulttak, jf. reguleringsføresegn § 3.5.1. For eine- og tomannsbustader og fleirmannsbustader, i alle andre felt for utanom felt B6, skal bustadhusa ha møne, jf. reguleringsføresegn § 3.3.1 og 3.4.1.

Vidare er hovudmøneretninga av bygga synt på illustrasjonsplan datert 27.02.14 juridisk bindande, jf. reguleringsføresegn § 3.1.1.

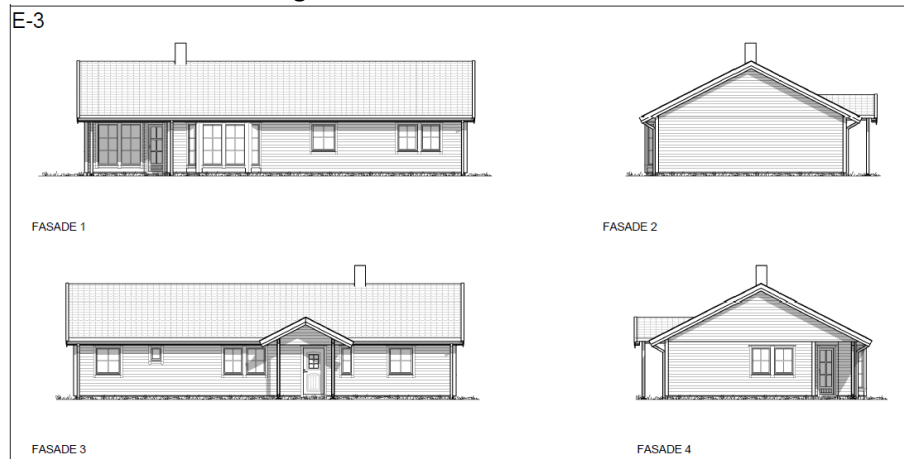
Utsnitt frå illustrasjonsplan datert 27.02.2014:



Rådmannen legg vidare til grunn at bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og takteking, jf. reguleringsføresegn § 3.1.5.

I bustadfelt B9 er det gjeve byggjeløyve til 3 bustadhus, og desse vil dermed vere retningsgjevande for utforming med omsyn til takform, takvinkel og takteking, jf. reguleringsføresegn § 3.1.5. Dette gjeld særleg bustadhusa på tomt B9-11 og B9-8.

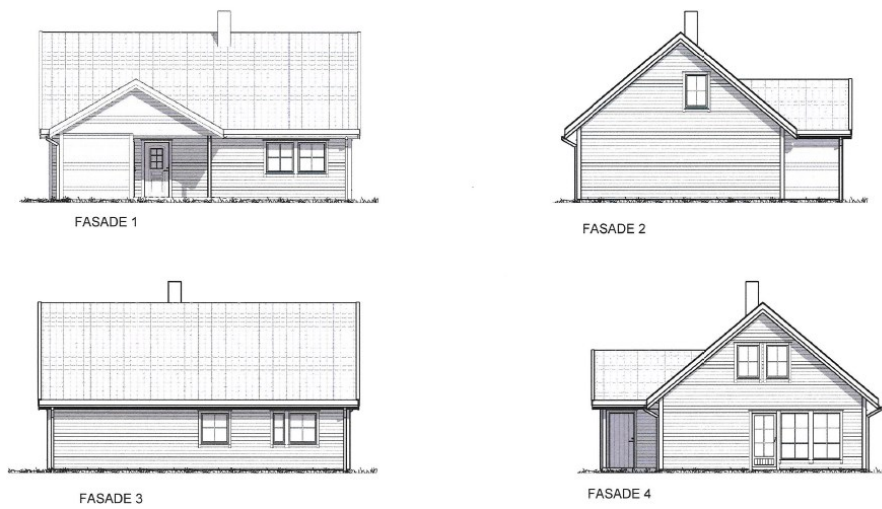
Utsnitt av fasadeteikningar bustadhus tomt B9-11:



Utsnitt av fasadeteikningar bustadhus tomt B9-8:



Utsnitt av fasadeteikningar bustadhus tomt B9-1:



Utsnitt av visualisering hustype tomt B9-4:



Rådmannen vurderer at motteken søknad bryt fullstendig med kravet i reguleringsføresegn § 3.1.5:

§ 3.1.5 Bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekking, samt materialbruk på bygningar, murar osb.

Kommunen har motteke arkitektonisk utgreiing som gjeld søknad om oppføring av einebustader på Loftås felt B9-4 og B9-9. Det er mellom anna skrive at det i feltet finst ein fin variasjon av bustader med moderne og meir tradisjonell utforming. Rådmannen kan ikkje sjå at denne påstanden er korrekt, jf. utsnitt frå fasadeteikningar. Det er i utgreiinga mellom anna synt til at desse to nye tiltaka vil stå i stil med kvarandre. Rådmannen kan ikkje sjå at det er skrive noko om korleis krava til innbyrdes harmonisk utforming i same felt og visuelle kvalitetar vert tilfredsstilt. Det er heller ikkje skrive noko om korleis tilhøvet til andre bygningar i feltet vil verte med omsyn til at det er søkt om at takretninga skal ha høgaste fasade mot utsikta. Rådmannen vurderer at ved eventuelle løyve til oppføring av bustadhus med pulttak skal takvinkel for pulttak fylgje stigninga i terrenget, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.6.

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til kva som var intensjonen med planen.

Rådmannen legg til grunn at rådmannen ved utarbeiding av reguleringsplan Loftås felt B5-B9 har arbeidd for at føresetnadene i flatereguleringa skulle ivaretaast under detaljreguleringa. Det skulle synast både plassering av bustader, høgd og møneretning på bygningane. Dette vart særskilt synt til i referat frå undervegs møte 1. Plankonsulenten løyste dette ved å syne møneretning i illustrasjonsplan og gjere denne juridisk bindande på dette punktet. Plankonsulenten har mellom anna i tilsvar til rådmannen i sitt referat frå undervegs møte 2 skrive at maksimal mønehøgd er gitt i plankart. Dette kan tolkast at det er vurdert at ein skal ha mønehøgd for dei andre felta enn felt B6. Dette er òg i samsvar med Fylkesmannen i Hordaland si vurdering i tilsvarande sak i felt B5:

"Eventuelle søknadar om ei anna takform enn det planen legg opp til må i framtida handsamast etter reglane om dispensasjon i plan- og bygningslova kapittel 19."

Det er i dispensasjonssøknaden synt til at arbeidet med reguleringsendring har teke til. Rådmannen vil her presisere at det ikkje er gjort vedtak om oppstart av reguleringsendring endå.

Rådmannen legg til grunn at det er gjeve dispensasjon/løyve frå krav til møne for alle bygningar i felt B5 som har søkt om dette. Rådmannen vurderer difor at det kan vere hensiktsmessig med ei reguleringsendring som tillèt pulttak med takvinkel som følgjer stigninga i terreng for felt B5.

Når det gjeld dei andre felta vurderer rådmannen at det vil vere eit klårt brot med intensjonen i flatereguleringa frå 2003 å til dømes tillate alle typar tak for alle felt i detaljregulering Loftås B5-B9 planID 12532012003. Ei slik reguleringsendring vil vidare gjere det vanskeleg å sikre at bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel, taktekking og materialbruk på bygningar, murar osb., jf. reguleringsføresegn § 3.1.5.

Kravet i reguleringsføresegn § 3.1.5 tyder mellom anna at det er den første søknaden om byggjeløyve som i praksis skal styre takform, takvinkel, taktekking og materialbruk både på bygningar og murar. Dette har synt seg vanskeleg å styre når søknader om byggjeløyve kjem. Rådmannen vurderer difor at ein i framtidige detaljplanar bør vurdere å ha meir detaljering i planen slik at det kjem tydeleg fram kva typar hus som kan byggast i dei ulike felta. Dette sikrar harmoni i utforming i ulike delfelt samstundes som det ikkje vert opp til den første utbyggaren å sette standarden for delfeltet.

Når det gjeld felt B7-B9 vil rådmannen presisere at det er krav til møne. Dersom ein ynskjer ei reguleringsendring som også tillèt pulttak for desse felta må det vurderast om alle skal ha pulttak. Ei

føresegnsendring som gjeld heile planen og som opnar for ulike typar takform og takvinkel innanfor same felt vil vesentleg setje gjeldande føresegnar til side. Ved ei slik endring bør konsekvensane ved ei slik føresegnsendring utgreiast nærare i høve til korleis ein likevel kan nå intensjonen om ei «harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekking». Eit alternativ då er at ein legg til ei ny rekkefylgjeføresegn med krav om at det ved søknad om løyve til tiltak skal det liggje føre ei vurdering som syner korleis det omsøkte tiltaket samsvarar med nærliggande bustader slik at dei får ei innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekking og materialbruk på bygningar , murar m.m. .

Rådmannen vurderer at omsynet bak regelen er å sikre at alle bustadhus i Loftås felt B5, B7, B8 og B9 ver oppført med møne og at møneretninga fylgjer terrenget.

Omsyna i føremålsreglane i lova er at endringar av gjeldande plan og krav i plan skjer gjennom reguleringsendring og ikkje enkeltdispensasjonar på kvar enkelt tomt.

Fordelar med dispensasjon vil vere at tiltakshavar får føre opp det bustadhuset ein ynskjer utan å ta omsyn til visuelle kvalitetar med omsyn til andre bygningar i same felt, fjernverknad, tilpassing til tomt, og krav i plan.

Ulemper med dispensasjon vil vere at tiltaket vil vere i strid med reguleringsføresegn § 3.1.5 med omsyn til takform og takvinkel, og kommuneplanføresegn punkt 1.6, utan at det er søkt om dispensasjon frå desse krava.

At kommunen har gjeve dispensasjon/løyve til oppføring av bygningar med pulttak i andre felt på Loftås, har ikkje noko å seie for vurderinga av nye tiltak i felt B9, sidan det ikkje er gjeve dispensasjon/løyve til oppføring av bustadhus med pulttak i felt B9. Rådmannen vurderer at det er ei grense for kor mange og kva type dispensasjon som kan gjevast frå ein plan. At det til dømes er gjeve dispensasjonar i 2 felt i ein reguleringsplan, medfører ikkje at kommunen skal gje dispensasjon i dei resterande felta i planen. Det er viktig at planen ikkje vert uthola som avgjerdsgrunnlag ved at alle dispensasjonssøknader vert innvilga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at endringar av reguleringsplan skal skje i samsvar med plan- og bygningslova kapittel 12 for å sikre medverknad, offentleg ettersyn og ei samla vurdering av endringa. Det er viktig at andre enn dei som bur i feltet får høve til å kome med synspunkt på endringa, mellom anna med omsyn til eventuelle fjernverknader.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Loftås felt B5-B9 ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

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

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon til endra takform ved oppføring av bustadhus på gnr. 1, bnr. 97, Loftås.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
008/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/2506

1/102 Loftås - Søknad om dispensasjon - endra takform ved oppføring av einebustad

Vedlegg:

Vedlegg B, Søknad om dispensasjon

Vedlegg D, Situasjonsplan

Vedlegg E, Teikningar

Vedlegg F, Utgreiing

Vedlegg Q-1, Arkitektonisk redegjørelse

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå reguleringsplan detaljregulering Loftås B5-B9 arealplan-ID 2012003 reguleringsføresegn § 3.1.1, siste punktum, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 til endra takform ved oppføring av einebustad på gnr. 1, bnr. 102, 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 regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 1, bnr. 102, Loftås.

Tiltakshavar: Ørjan Morken Seim.

Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS.

Søknaden motteken: 06.12.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert takform ved søknad om oppføring av ny einebustad på gnr. 1, bnr. 102, Loftås.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Loftås planID 2012003 er definert som byggeområde bustad B9-9.

Utsnitt frå reguleringsplankart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegn § 3.1.1 som regulerer møne og hovudmøneretning, illustrasjonsplan av 27.02.2014 som syner møneretning og at nytt hus skal ha møne og plankart som syner mønehøgd.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna:

Formålet med å regulere takform i ein reguleringsplan har samanheng med å skape ei einsarta form for bygningar. Dette kan gjelde innanfor eit avgrensa område i planen, eller det kan gjelde heile byggefeltet.

Ved tolking av gjeldande plangrunnlag meiner Fylkesmannen at illustrasjonsplanen legg føringar på kva takform som kan veljast. Me er ikkje einige i denne vurderinga. Vår tolking av reguleringsplanen er at illustrasjonsplanen skal tydeleggjere møneretning (der det er møne) og takretning (der det ikkje er møne). Det har aldri vore intensjon med planen å utelukke pulttak frå andre tomter enn der pulttak er spesifisert som einaste takform, sjå felt B6. Dette argumentet er også støtta av plankonsulent som i sin uttale om den aktuelle problemstillinga har framheva at:

«Når det gjeld spm. om takform for felta på Loftås, Felt B5 – B9 vart det under planprosessen i møte med planavd. i kommunen diskutert takform for dei ulike felta. Planavd. foreslo/ uttrykte her ønskje om at ein kunne leggje føringar for takform i dei ulike felta. Til dømes saltak i eit felt og pulttak/ flate tak i andre felt. Dette vart tolka meir som eit innspel frå planavd. og som plankonsulent ga vi klart uttrykk for at dette ikkje var ønskjeleg for heile planområdet, men at ein kunne leggje føringar for deler av planområdet. Dette resulterte i at det var lagt krav om pulttak i felt B6 (felt med fleirmannsbustader). Elles skulle det ikkje leggjast føringar for takform i dei resterande felta».

Ein reguleringsplan, og tolkinga av den, skal ta utgangspunkt i dei same rettskjeldefaktorar og rettskjeldeprinsipp som ved vanleg lovtolking. Ein må då ta utgangspunkt i ordlyden. Problemstillinga her er at det ikkje er ein bestemt ordlyd som regulerer takform. Fylkesmannen har likevel tolka illustrasjonsplanen slik at møneretning som er vist, også er bestemmende for takform. Me meiner at dette er å trekke slutningar litt langt. Det har i alle tilfelle, ut ifrå uttalen ovanfor, aldri vore planens intensjon.

Når Fylkesmannen likevel har sagt at det for framtidige tiltak med pulttak må søkast om dispensasjon, meiner me at intensjonen med planen må tala til fordel for ein dispensasjon. Dette blant anna fordi omsyna bak føresegna ikkje vert sett til side på noko som helst måte.

Som nemnt over er det krav om pulttak i felt B6, eit felt med fleirmannsbustader. Det vert også nemnt at det er bygd fleire bygg, også utanfor felt B6, med pulttak. Ein dispensasjon for dette tiltaket vil difor ikkje stride mot øvrig områdebusetnad eller den generelle byggestilen i feltet elles. Me meiner difor at likebehandlingsprinsippet talar for at det bør gjevast dispensasjon også for dette tiltaket.

Dette talar for at omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert frå ikkje vert «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2, andre ledd.

Vidare vert det vist til vedlagt arkitektonisk utgreiing, i vedlegg Q-1. Tiltaket skal først opp i eit felt med «fin variasjon av boliger med moderne og mer tradisjonell utforming». Det er planlagt oppført to like hus i felt B9, og dei to husa vil stå «godt i stil til hverandre samtidig som de stilmessig har nær tilknytning til tidligere bygg som er oppført på Loftås». Tiltaka vil dermed vera med på å danne «en arkitektonisk helhetsfølelse» gjennom feltet.

Ein ynskjer også å ha takretning med høgaste fasade mot utsikten, som vil gje ei «naturlig utforming av bygget». Ei slik plassering og takretning vil gje ein «tydelig lesbar bygning med god stedtilpasning som innordner seg den nære situasjonen, samtidig som den har en form og arkitektur som står godt i landskapet».

Vidare er fasadane føreslått i ein kombinasjon av ståande og liggande kledning, som vil gje fine brytningar i fasaden. Borda er tenkt i mørke fargar som «bidrar til å tone bygget ned og redusere fjernvirkningen i tillegg til å fremheve byggenes tilknytning til hverandre og de øvrige byggene i feltet. Formspråket, fargene og arkitekturen [...] i disse prosjektene [vil] ha god relasjon til sine omgivelser, samt høy visuell kvalitet».

Avslutningsvis vil me poengtere at utbyggjar i feltet allereie har kontakta planavdeling i Osterøy kommune, og er i gang med prosessen med å få til ei reguleringsendring som skal fjerne kravet om møne på alle hus. Endringa vil dermed gje ei presisering i planen, slik at ein skal unngå framtidige dispensasjonar for bygg med pulttak. Dette vil igjen eliminere faren for presedens.

Oppsummeringsvis vert det vist til følgjande argument til støtte for dispensasjon:

- Omsyna bak bestemmelsen om takform blir på ingen måte tilsidesett. Det har aldri vore planens intensjon å regulere takform i andre felt enn B6.
- Fordelane er blant anna at ein kjem i gang med utbygging av eigedomen.
- Tiltaket i denne saka er elles i tråd med planen, kva gjeld plassering, høgde og retning.
- Likebehandlingsprinsippet; Det er andre eigedomar i byggefeltet som er bygd med pulttak, og me meiner det bør gjevast dispensasjon også for dette tiltaket. Me ser ingen ulemper med tiltaket.
- Plankonsulent er i dialog med planavdelinga i Osterøy kommune for å endre planen/ presisere planen på dette punktet. Faren for presedens er soleis ikkje til stade.

Rådmannen syner elles til mottoken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til oppføring av bustadhus med pulttak i felt B5 dersom takvinkel for pulttak fylgjer stigninga i terrenget.

Rådmannen legg til grunn at i regulert område Loftås B5-B9 er det i felt B6 fastsett at bustadbygg skal ha pulttak, jf. reguleringsføresegn § 3.5.1. For eine- og tomannsbustader og fleirmannsbustader, i alle andre felt for utanom felt B6, skal bustadhusa ha møne, jf. reguleringsføresegn § 3.3.1 og 3.4.1.

Vidare er hovudmøneretninga av bygga synt på illustrasjonsplan datert 27.02.14 juridisk bindande, jf. reguleringsføresegn § 3.1.1.

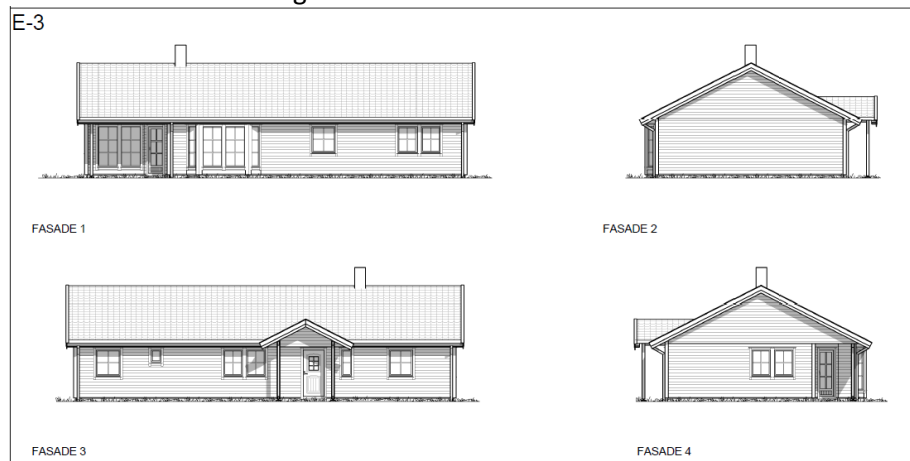
Utsnitt frå illustrasjonsplan datert 27.02.2014:



Rådmannen legg vidare til grunn at bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekkning, jf. reguleringsføresegn § 3.1.5.

I bustadfelt B9 er det gjeve byggjeløve til 3 bustadhus, og desse vil dermed vere retningsgjevande for utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekkning, jf. reguleringsføresegn § 3.1.5. Dette gjeld særleg bustadhusa på tomt B9-11 og B9-8.

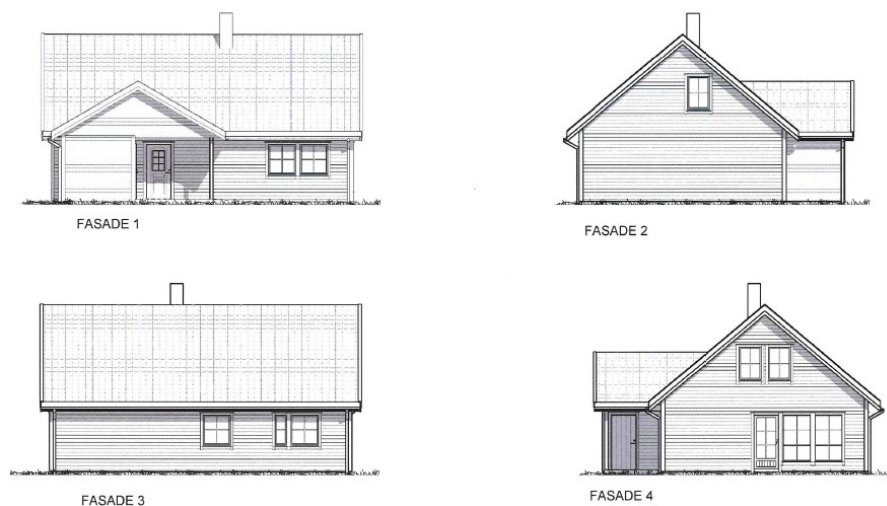
Utsnitt av fasadeteikningar bustadhus tomt B9-11:



Utsnitt av fasadeteikningar bustadhus tomt B9-8:



Utsnitt av fasadeteikningar bustadhus tomt B9-1:



Utsnitt av visualisering hustype tomt B9-9:



Rådmannen vurderer at motteken søknad bryt fullstendig med kravet i reguleringsføresegn § 3.1.5:

§ 3.1.5 Bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekking, samt materialbruk på bygningar, murar osv.

Kommunen har motteke arkitektonisk utgreiing som gjeld søknad om oppføring av einebustader på Loftås felt B9-4 og B9-9. Det er mellom anna skrive at det i feltet finst ein fin variasjon av bustader med moderne og meir tradisjonell utforming. Rådmannen kan ikkje sjå at denne påstanden er korrekt, jf. utsnitt frå fasadeteikningar. Det er i utgreiinga mellom anna synt til at desse to nye tiltaka vil stå i stil med kvarandre. Rådmannen kan ikkje sjå at det er skrive noko om korleis krava til innbyrdes harmonisk utforming i same felt og visuelle kvalitetar vert tilfredsstillt. Det er heller ikkje skrive noko om korleis tilhøvet til andre bygningar i feltet vil verte med omsyn til at det er søkt om at takretninga skal ha høgaste fasade mot utsikta. Rådmannen vurderer at ved eventuelle løyve til oppføring av bustadhus med pulttak skal takvinkel for pulttak fylgje stigninga i terrenget, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.6.

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til kva som var intensjonen med planen.

Rådmannen legg til grunn at rådmannen ved utarbeiding av reguleringsplan Loftås felt B5-B9 har arbeidd for at føresetnadene i flatereguleringa skulle ivaretaast under detaljreguleringa. Det skulle synast både plassering av bustader, høgd og møneretning på bygningane. Dette vart særskilt synt til i referat frå undervegsmøte 1. Plankonsulenten løyste dette ved å syne møneretning i illustrasjonsplan og gjere denne juridisk bindande på dette punktet. Plankonsulenten har mellom anna i tilsvar til rådmannen i sitt referat frå undervegsmøte 2 skrive at maksimal mønehøgd er gitt i plankart. Dette kan tolkast at det er vurdert at ein skal ha mønehøgd for dei andre felta enn felt B6. Dette er òg i samsvar med Fylkesmannen i Hordaland si vurdering i tilsvarande sak i felt B5:

"Eventuelle søknadar om ei anna takform enn det planen legg opp til må i framtida handsamast etter reglane om dispensasjon i plan- og bygningslova kapittel 19."

Det er i dispensasjonssøknaden synt til at arbeidet med reguleringsendring har teke til. Rådmannen vil her presisere at det ikkje er gjort vedtak om oppstart av reguleringsendring endå.

Rådmannen legg til grunn at det er gjeve dispensasjon/løyve frå krav til møne for alle bygningar i felt B5 som har søkt om dette. Rådmannen vurderer difor at det kan vere hensiktsmessig med ei reguleringsendring som tillèt pulttak med takvinkel som følgjer stigninga i terreng for felt B5.

Når det gjeld dei andre felta vurderer rådmannen at det vil vere eit klårt brot med intensjonen i flatereguleringa frå 2003 å til dømes tillate alle typar tak for alle felt i detaljregulering Loftås B5-B9 planID 12532012003. Ei slik reguleringsendring vil vidare gjere det vanskeleg å sikre at bustader i same felt skal ha innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel, taktekking og materialbruk på bygningar, murar osv., jf. reguleringsføresegn § 3.1.5.

Kravet i reguleringsføresegn § 3.1.5 tyder mellom anna at det er den første søknaden om byggjeløyve som i praksis skal styre takform, takvinkel, taktekking og materialbruk både på bygningar og murar. Dette har synt seg vanskeleg å styre når søknader om byggjeløyve kjem. Rådmannen vurderer difor at ein i framtidige detaljplanar bør vurdere å ha meir detaljering i planen slik at det kjem tydeleg fram kva typar hus som kan byggast i dei ulike felta. Dette sikrar harmoni i utforming i ulike delfelt samstundes som det ikkje vert opp til den første utbyggaren å sette standarden for delfeltet.

Når det gjeld felt B7-B9 vil rådmannen presisere at det er krav til møne. Dersom ein ynskjer ei reguleringsendring som også tillèt pulttak for desse felta må det vurderast om alle skal ha pulttak. Ei føresegsendring som gjeld heile planen og som opnar for ulike typar takform og takvinkel innanfor same felt vil vesentleg setje gjeldande føresegner til side. Ved ei slik endring bør konsekvensane ved

ei slik føresegsendring utgreiast nærare i høve til korleis ein likevel kan nå intensjonen om ei «harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekking». Eit alternativ då er at ein legg til ei ny rekkefylgjeføresegn med krav om at det ved søknad om løyve til tiltak skal det liggje føre ei vurdering som syner korleis det omsøkte tiltaket samsvarar med nærliggande bustader slik at dei får ei innbyrdes harmonisk utforming med omsyn til takform, takvinkel og taktekking og materialbruk på bygningar , murar m.m. .

Rådmannen vurderer at omsynet bak regelen er å sikre at alle bustadhus i Loftås felt B5, B7, B8 og B9 ver oppført med møne og at møneretninga fylgjer terrenget.

Omsyna i føremålsreglane i lova er at endringar av gjeldande plan og krav i plan skjer gjennom reguleringsendring og ikkje enkeltdispensasjonar på kvar enkelt tomt.

Fordelar med dispensasjon vil vere at tiltakshavar får føre opp det bustadhuset ein ynskjer utan å ta omsyn til visuelle kvalitetar med omsyn til andre bygningar i same felt, fjernverknad, tilpassing til tomt, og krav i plan.

Ulemper med dispensasjon vil vere at tiltaket vil vere i strid med reguleringsføresegn § 3.1.5 med omsyn til takform og takvinkel, og kommuneplanføresegn punkt 1.6, utan at det er søkt om dispensasjon frå desse krava.

At kommunen har gjeve dispensasjon/løyve til oppføring av bygningar med pulttak i andre felt på Loftås, har ikkje noko å seie for vurderinga av nye tiltak i felt B9, sidan det ikkje er gjeve dispensasjon/løyve til oppføring av bustadhus med pulttak i felt B9. Rådmannen vurderer at det er ei grense for kor mange og kva type dispensasjon som kan gjevast frå ein plan. At det til dømes er gjeve dispensasjonar i 2 felt i ein reguleringsplan, medfører ikkje at kommunen skal gje dispensasjon i dei resterande felta i planen. Det er viktig at planen ikkje vert uthola som avgjerdsgrunnlag ved at alle dispensasjonssøknader vert innvilga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at endringar av reguleringsplan skal skje i samsvar med plan- og bygningslova kapittel 12 for å sikre medverknad, offentleg ettersyn og ei samla vurdering av endringa. Det er viktig at andre enn dei som bur i feltet får høve til å kome med synspunkt på endringa, mellom anna med omsyn til eventuelle fjernverknader.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Loftås felt B5-B9 ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldlova

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

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon til endra takform ved oppføring av bustadhus på gnr. 1, bnr. 102, Loftås.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
009/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	16/2709

4/1 og 4/2 - Hauge - Søknad om ny dispensasjon - utgraving av Gloppemyra for deponering av massar

Vedlegg:

Søknad om forlenga dispensasjon fra kommunedelplan for Hauge gnr 4, bnr 1 og 2 i Osterøy kommune

Søknad om forlenga dispensasjon fra kommunedelplan for Hauge gnr 4, bnr 1 og 2 i Osterøy kommune

Gloppemyra - driftsplan 2019 - 2025

Driftsplan Gloppemyra næringsområde 2019-2024_m_vedlegg

4/1 og 4/2 - Hauge - Søknad om forlenga dispensasjon - utgraving av Gloppemyra for deponering av massar

Sakspapir - dispensasjon 4/1 og 4/2 - Hauge

Vedtak i klagesak - 4/1 og 4/2

Dokumentasjon sikring av torvhus og opparbeiding av sedimentbasseng

4/1 og 4/2 - Hauge - Søknad om løyve til tiltak - utgraving av Gloppemyra for deponering av massar - gjeld sikring av torvhus og sedimentbasseng

Gjeld søknad om dispensasjon for utgraving Gloppemyra for deponering av massar - GBnr 41 og 42 - Osterøy kommune

16_90200-19Uttale til Dispensasjon fra kommuneplanen - gnr. 4 bnr. 1 og 2 - Osterøy kommune- Gloppemyra deponi, forlenging - Hauge - Osterøy kommune med vedlegg

4-1 og 2 situasjonskart 1-5000

4-1 og 2 ortofoto 1-5000 -2

4-1 og 2 kommuneplan 1-5000

Handsaming - driftsplan for massedeponi Gloppemyra 2017-2018 (L)(198130)

Driftsplan Gloppemyra næringsområde 2017-2018

4/1 og 4/2 - Hauge - Søknad om dispensasjon - søknad om løyve til tiltak - utgraving av Gloppemyra for deponering av massar - vedtak mellombels dispensasjon - vedtak løyve

4/1 og 4/2 - Hauge - presisering av vilkår i vedtak av 13.01.2017 saknr. 007/17

Plan for flytting av torvhus

Kart

16_90200-13Uttale til søknad - gnr 4 bnr. 2 og 1 - Gloppemyra deponi, forlenging - Hauge - Osterøy kommune med vedlegg

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3 forlengar kommunen tidlegare mellombels dispensasjon jf. vedtak i plan- og kommunalteknisk utval av 24.01.2018 saksnr. 013/18, for perioden frå og med 01.01.2019 til og med 31.12.2019, til utgraving av Gloppemyra for deponering av massar på gnr. 4, bnr. 1 og 2, Hauge, på fylgjande vilkår:

1. Driftsplan datert 29.11.2016 gjeld for tiltak på området fram til ny driftsplan er vedteken. Ny driftsplan gjeld for tiltak på området frå vedtaksdato.
2. Elles gjeld tidlegare vedtak i saka."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 4, bnr. 1 og 2, Hauge.

Ansvarleg søkjar: Asplan Viak AS, Postboks 2304, 5824 Bergen.

Tiltakshavar/fakturamottakar: AS Oster transport & entreprenørforretning, Fotlandsvågen, 5283 Fotlandsvåg.

Søknad om dispensasjon motteke: 11.12.2018.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om forlenging av dispensasjonsløyve.

Plan- og kommunalteknisk utval har i møte 24.01.2018 saksnr. 013/18 gjort fylgjande vedtak:
"Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3 forlengar kommunen tidlegare mellombels dispensasjon jf. vedtak i plan- og kommunalteknisk utval 23.08.2017 saksnr. 103/17, for perioden frå og med 01.01.2018 til og med 31.12.2018, til utgraving av Gloppemyra for deponering av massar på gnr. 4, bnr. 1 og 2, Hauge, på fylgjande vilkår:

1. *Driftsplan datert 29.11.2016 gjeld for tiltak på området.*
2. *Elles gjeld tidlegare vedtak i saka."*

Tiltak

Saka gjeld utgraving av Gloppemyra for deponering av massar på gnr. 4, bnr. 1 og 2 Hauge.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som område for framtidig næringsverksemd.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav og arealbruk.
Kommunen mottok søknad om forlenga dispensasjon 11.12.2018.
Rådmannen syner til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Driftsplan

Osterøy heradsstyre handsama driftsplan for massedeponi Gloppemyra 2017-2018 i møte 22.02.2017 saksnr. 006/17 og gjorde fylgjande vedtak:
"Driftsplan for Gloppemyra massedeponi, datert 29.11.2016, vert vedteken og gjeldande fram til 01.01.2019. Trafikken ved inn- og utkjøring til Gloppemyra må få ei sikrere avvikling, og dagens fartsgrense i Hannisdalen skal oppretthaldast."

Kommunen har motteke revidert driftsplan for perioden 2019-2024.
Saka er oversend planavdelinga i kommunen for vidare oppfylging.

Vurdering

Vurdering etter naturmangfaldlova

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

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.
For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.
Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve

negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg 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.

Etablering av massedeponi er i strid med gjeldande plan, og kommunen har ved handsaming av mellombels dispensasjon frå plankrav difor stilt krav om at vilkår i plan under arbeid skal leggjast til grunn for handsaminga.

Kommunen har i samband med tidlegare dispensasjonssøknad lagt til grunn at privat reguleringsarbeid av Gloppemyra har kome i gang og at dispensasjonssøknaden dermed gjeld mellombels dispensasjon fram til vedteken reguleringsplan.

Det at kommunen har opna for mellombels dispensasjon medan planarbeidet held på fritek ikkje for utarbeiding av reguleringsplan eller krav knytt til framtidige vilkår i reguleringsplan.

Rådmannen legg til grunn at kommunen har vore svært positiv til tiltaket ved å gje mellombels dispensasjon til oppstart av tiltaket før planarbeidet/parallelt med at planarbeidet kom i gang og har forlenga det mellombelse dispensasjonsløyvet fleire gonger i samband med at planarbeidet ikkje er ferdigstilt.

Sidan arbeidet med planen framleis ikkje er ferdigstilt, vurderer rådmannen at kommunen kan gje ein ny mellombels dispensasjon, men kun for den tida det tek å få reguleringsplanen ferdigstilt. Rådmannen vurderer at normal progresjon ved utarbeiding av reguleringsplan bør føre til at planen kan leggjast fram til ny handsaming i 2019. Rådmannen vurderer at mellombels dispensasjon difor kan gjevast til og med 31.12.2019.

Rådmannen syner elles til tidlegare handsaming av søknader og tidlegare uttalar i saka.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunen i tidlegare dispensasjonsløyve har opna for at tiltaket kan ta til parallelt med at arbeidet med utarbeiding av privat plan for detaljregulering av Gloppemyra.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra er oppfylt for å gje mellombels dispensasjon frå og med 01.01.2019 til og med 31.12.2019 til utgraving av Gloppemyra for deponering av massar på gnr. 4, bnr. 1 og 2, Hauge.

Driftsplan

Rådmannen legg til grunn at driftsplan for massedeponi Gloppemyra 2017-2018 ikkje gjeld lengre enn til 01.01.2019, jf. vedtak i Osterøy heradsstyre av 22.02.2017 saksnr. 006/17.

Rådmannen vurderer at driftsplan for massedeponi Gloppemyra 2017-2018 bør leggjast til grunn ved eventuell forlenging av dispensasjonsløyve, og rår difor til at driftsplanen skal gjelde for dispensasjonsløyvet fram til revidert driftsplan vert vedteken.

Konklusjon

Rådmannen rår til at tidlegare dispensasjonsløyve vert forlenga og gjeld for perioden 01.01.2019-31.12.2019.

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
010/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	23.01.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	18/2265

13/95 Flatevad - Søknad om løyve til tiltak - tilbygg verkstad - søknad om dispensasjon frå byggegrense

Vedlegg:

D-1 Situasjonsskart

D-2 Situasjonsplan

E-2 Fasader A-129

F-1 Redegjørelse til byggesøknad

B-1 Søknad om dispensasjon

13-95 Reguleringsplan

13-95 Ortofoto 1500

13-95 Ortofoto 5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ §§ 12-4 og 12-7 til oppføring av tilbygg til industribygg på gnr. 13 bnr. 95., jf. plan- og bygningslova § 19-2 på følgjande vilkår:

- 1. Det må sendast inn situasjonsplan som syner nødvendig køyremønster og snuareal forstørre kjørety før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav b.**
- 2. Det må sendast inn dokument som syner korleis fare for ureining av elv skal sikrast i anleggsperioden og etterfølgjande bruk av tiltak før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. plan- og bygningslova § 11-8, 3. ledd, bokstav c, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.**

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 regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 13, bnr. 95, Lone.

Tiltakshavar: Lonevåg beslagfabrikk AS.

Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske Bygg AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterande industribygg utanfor regulert byggegrense på gnr. 13, bnr. 95.

Nabovarsel

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

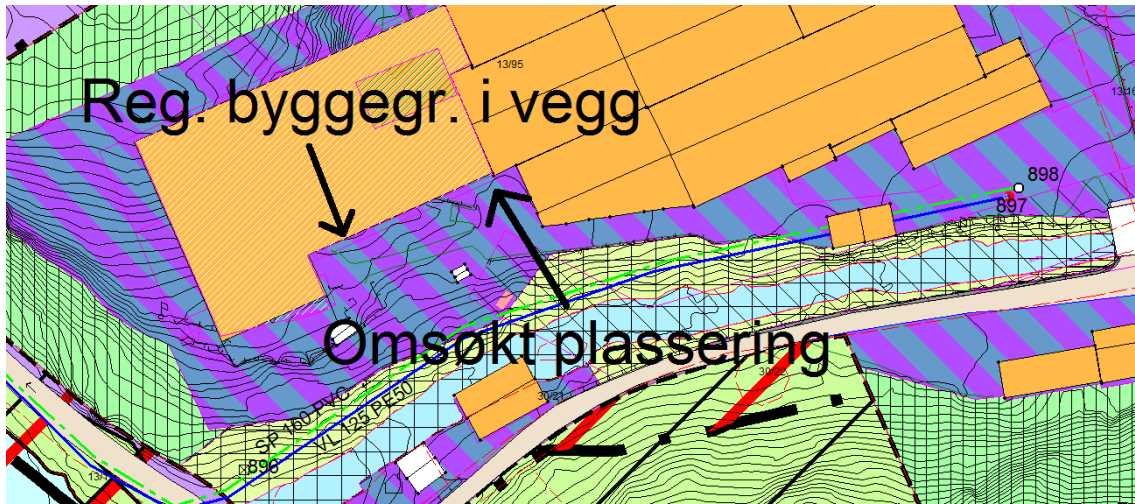
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

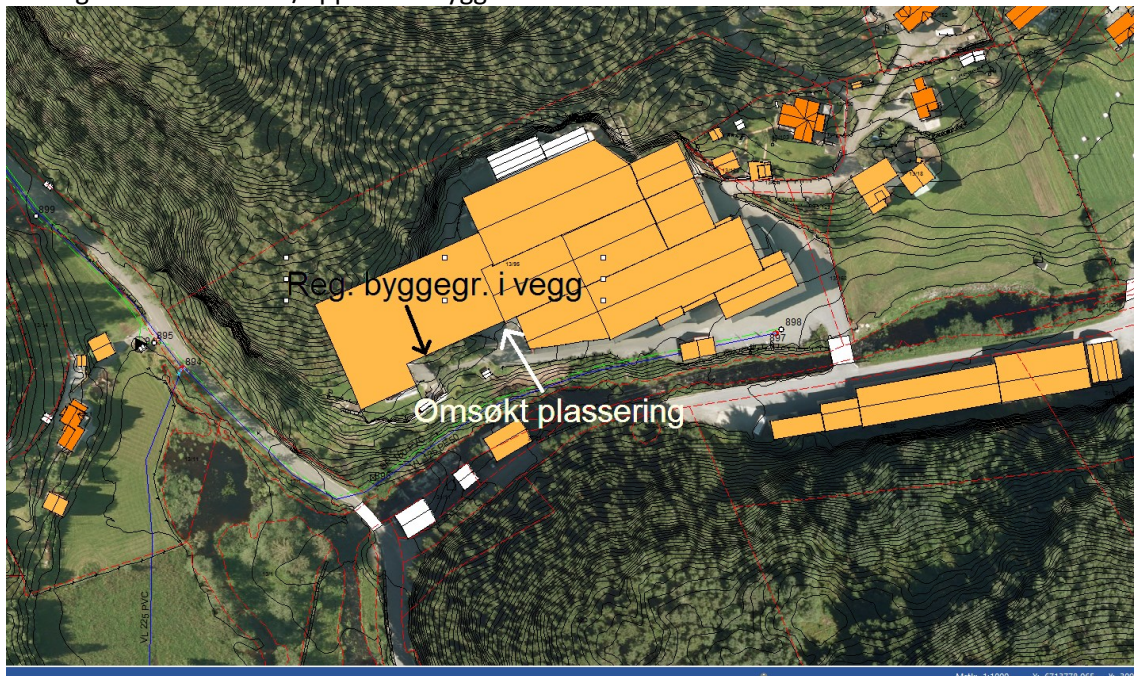
Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Flatevad industriområde planid 12532008700 er definert som kombinert byggeområde kontor/industri.

Kart/Foto

Utsnitt frå gjeldandre reguleringsplan:



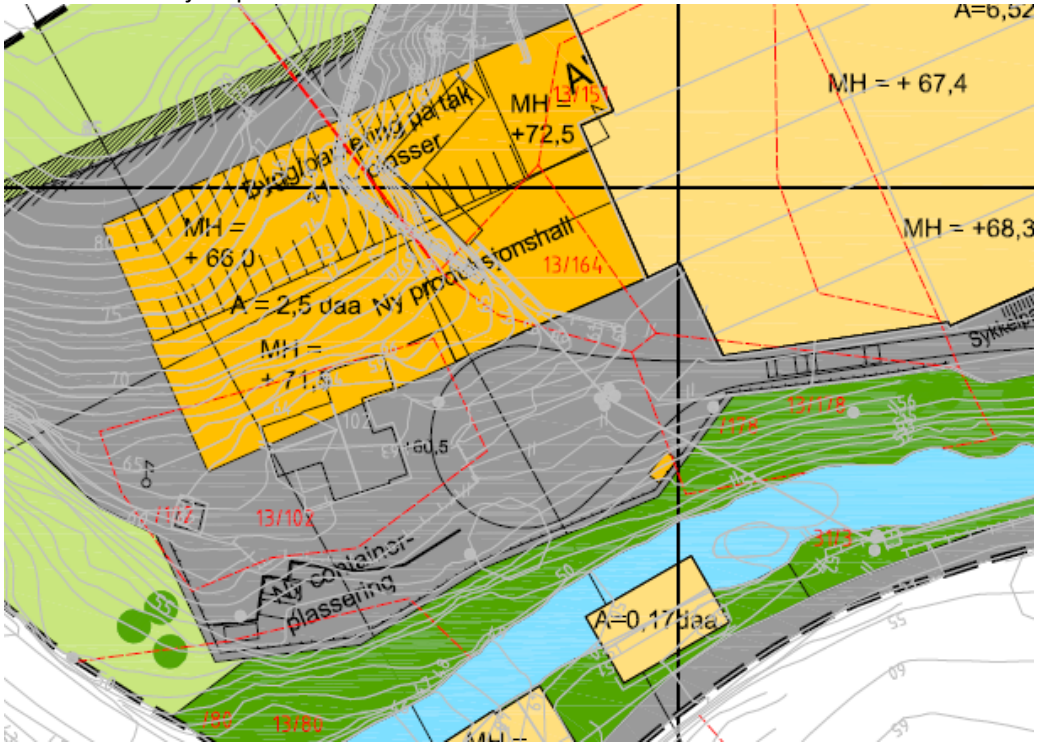
Utdrag ortofoto 2011 m/opdatert byggbase:



Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Utsnitt illustrasjonsplan



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå ansvarleg søkjar. Grunngeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at areal er 129 m². Deler av sørvestleg del

ligg alt utanfor byggegrensa. Tilbygg plassert der det er mest hensiktsmessig for Lonevåg beslagfabrikk AS sin daglege drift. Tiltaket er plassert innafør område avsett til kontor/industri i reguleringsplanen.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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

Rådmannen finn ikkje utgreiing som seier noko om kvifor byggegrensa er plassert på denne plassen. Rådmannen vurderar at byggegrenser dermed er sett ut frå planlagde tilbygg på reguleringstidspunktet.

Omsyna i føremålsreglane i lova er at endringar av gjeldande plan og krav i plan skjer gjennom reguleringsendring og ikkje gjennom enkeltdispensasjonar på området.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får føre opp tilbygget i strid med regulerte byggegrenserutan omregulering. Plasseringa av tilbygget kan på denne måten skje slik det er mest hensiktsmessig i høve dagleg drift.

Ulemper med dispensasjon vil vere at tiltaket er i strid med reguleringsplanen sine regulerte byggegrenser.

Rådmannen vurderar at omsynet bak regelen er å sikre gode trafikale løysingar, halde avstand til elva slik at friområdet ikkje vert privatisert og vatnet i elva ikkje vert ureina.

Rådmannen vurderar vidare at deler av eksisterande bygning ligg nærare elva enn omsøkt tilbygg, og at omsøkt tilbygg ikkje vil koma meir i konflikt enn eksisterande bygningsmasse i forhold til elva dersom det vert gjort tiltak som hindrar ureining mot elva.

Rådmannen legg til grunn at tiltaket er søkt plassert innanfor areal avsett som kontor/industri K/I1 i reguleringsplanen.

Rådmannen vurderar at det må utarbeidast ein illustrasjonsplan som syner køyremønster og snuareal for større kjørety. Det er viktig å ivareta trafikktryggleiken på området ved oppføring av nye tiltak.

Det må difor dokumenterast at krav til tilkomst og snuareal er ivareteke. Dokumentasjonen må sendast inn til kommunen før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. forskrift om byggesak § 5-4, 3. ledd, bokstav b.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tilbygget er plassert innanfor areal avsett til kontor/industri, det nye tiltaket kjem ikkje nærare elva enn eksisterande bygg og at tilbygget har fått ei plassering som er best mogleg i høve den daglege drifta til Lonevåg beslagfabrikk AS.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Flatevad industriområde planid 12532008700 er oppfylt.

Miljø

Rådmannen vurderar at dersom det vert gjort tiltak mot ureining ved oppføring og drifting av tiltaket vil ikkje miljøet i området verte direkte råka. Det må difor sendast inn dokument som syner korleis fare for ureining av elv skal sikrast i anleggsperioden og etterfylgjande bruk av tiltak før søknad om løyve til tiltak kan handsamast, jf. plan- og bygningslova § 11-8, 3. ledd, bokstav c.

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 reguleringsplan Flatevad industriområde til oppføring av tilbygg til eksisterande industribygg på gnr. 13, bnr. 95, på vilkår av at det vert gjort tiltak mot ureining og at det vert utarbeidd ein situasjonsplan som syner tilfredsstillande trafikkflyt for store transportkjørety.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/osteroy/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018002265&

Lenke til planregister:

<https://www.nordhordlandskart.no/pr>