



OSTERØY
KOMMUNE

MØTEBOK

Plan- og kommunalteknisk utval



Møtedato: 22.10.2025
Møtetid: 13:00 - -17:00
Møtestad: Lonevåg, rådhuset, Heradsstyresalen

Frammøtte faste medlemmer

Namn	Rolle	Parti
Johannes Haugland	Nestleiar	SP
Kari Laurhammer Mjøs	Medlem	KRF
Johannes O Borge	Medlem	H
Ruben Nielsen	Medlem	FRP

Faste medlemmer som ikkje møtte

Namn	Rolle	Parti
Herdis Helle	LEDER	AP

Frammøtte varamedlemmer

Namn	Vara for	Parti
-------------	-----------------	--------------

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Aleksander Bergli

Ekstra informasjon til møte:

Møtebok er publisert på kommunen si nettside og vert godkjent i neste møte.

Sakliste

Saksnr	Tittel	Unntak frå innsyn
PS 71/25	Godkjenning av innkalling og sakliste	
PS 72/25	Godkjenning av møtebok 27.08.2025	
RS 30/25	Delegerte vedtak - orientering til plan og kommunalteknisk utval - møte 22.10.2025	
RS 31/25	KF Delegeringsreglement	
RS 32/25	Løypemelding om Kommunedelplan for kulturmiljø	
RS 33/25	89/2 og 92/2 - Kopi - Vedtak - sakskostnader - Osterøy - tre saker om frådeling - Advokatfirmaet Kyrre	
RS 34/25	110/13 - Vedtak - Byggesak - Steinanesvegen 25 - mikrohushus - bruksendring løyse til fritidsbustad	
PS 73/25	1. gong handsaming detaljregulering planID 46302023003 - Haus Næringspark	
PS 74/25	Gbnr 89/60 - Søknad om dispensasjon for tilrettelegging av friluftsområde og aktivitetspark i Kossdalen	
PS 75/25	2/2 Småland - Søknad om dispensasjon for frådeling og oppretting av ny grunneigedom	
PS 76/25	136/118 - Søknad om dispensasjon for ombygging av Valestrand kai med fortau og endra busstopp	
PS 77/25	Gbnr 129/9 Hamre - Søknad om dispensasjon for arealoverføring frå 129/9 til 129/32	
PS 78/25	8/1 - Søknad om dispensasjon - mellombels oppføring av lagerbygning	
PS 79/25	Gbnr 129/53 - Søknad om dispensasjon for oppføring av platting til naust	
PS 80/25	Gbnr 106/9 - Søknad om dispensasjon frå arealføremål, byggegrense, plankrav og utnyttingsgrad - handsaming av klage	
PS 81/25	121/2 - Søknad om dispensasjon for frådeling av LNF-areal til Mjelstad deponi	
PS 82/25	Andre saker/spørsmål	

Johannes HauglandNestleiar

PS 71/25 Godkjenning av innkalling og saksliste

Handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 71/2025
Godkjenning av innkalling og saksliste:

Her vart det varsla to spørsmål frå Johannes Haugland som var innsendt på førehand.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Innkalling og saksliste vart godkjend.

Votering:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 71/2025
Godkjenning av innkalling og saksliste:

Innkalling og saksliste vart godkjend.

PS 72/25 Godkjenning av møtebok 27.08.2025

Handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 72/2025
Godkjenning av møtebok 27.08.2025:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Møtebok frå 27.08.2025 vert godkjend.

Votering:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 72/2025
Godkjenning av møtebok 27.08.2025:

Møtebok frå 27.08.2025 vart godkjend.

RS 30/25 Delegerte vedtak - orientering til plan og kommunalteknisk utval - møte 22.10.2025

RS 31/25 KF Delegeringsreglement

RS 32/25 Løypemelding om Kommunedelplan for kulturmiljø

RS 33/25 89/2 og 92/2 - Kopi - Vedtak - sakskostnader - Osterøy - tre saker om frådeling - Advokatfirmaet Kyrre

RS 34/25 110/13 - Vedtak - Byggesak - Steinanesvegen 25 - mikrohus - bruksendring løe til fritidsbustad

PS 73/25 1. gong handsaming detaljregulering planID 46302023003 - Haus Næringspark

Handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 73/2025 1. gong handsaming detaljregulering planID 46302023003 - Haus Næringspark:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Forlag til reguleringsplan for Haus Næringspark – planID 46302023003 med plankart datert 11.08.2025, føresegner datert 03.10.2025, planskilddring datert 03.10.2025 – med tilhøyrande dokument vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan og bygningslova §12-10. Planforslaget vært tilgjengeleg gjennom elektroniske media. Frist for å gi uttale og eventuelt fremme motsegn skal være minst seks veker.

Votering:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 73/2025 1. gong handsaming detaljregulering planID 46302023003 - Haus Næringspark:

Forlag til reguleringsplan for Haus Næringspark – planID 46302023003 med plankart datert 11.08.2025, føresegner datert 03.10.2025, planskilddring datert 03.10.2025 – med tilhøyrande dokument vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan og bygningslova §12-10. Planforslaget vært tilgjengeleg gjennom elektroniske media. Frist for å gi uttale og eventuelt fremme motsegn skal være minst seks veker.

PS 74/25 Gbnr 89/60 - Søknad om dispensasjon for tilrettelegging av friluftsområde og aktivitetspark i Kossdalen

Handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 74/2025
Gbnr 89/60 - Søknad om dispensasjon for tilrettelegging av friluftsområde og aktivitetspark i Kossdalen:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon til tilrettelegging av friluftspark på gnr. 89 bnr. 60, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a, på følgjande vilkår:

Tiltaket skal gjennomførast slik det er vist i rapportar om biologisk mangfald send inn i saka. Avbøtande tiltak frå desse og tidlegare rapportar skal følgjast.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av friluftspart på eigedom gbnr.89/60. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar mottekne 20/12/2024 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.

Tiltak skal avsluttast med ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10. Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

- 1.Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
- 2.Det skal søkjast igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd. Tiltak som grøfting, planering og hogst skal visast i oppdatert situasjonsplan."

Tilleggsforslag frå Johannes Borge (H):

Planutvalget vil presisere viktigheten av Kossdalsbekken som sjørretvassdrag og som viktig gytebekk for Holavatnet. Aktsomhet i anleggsfasen og spesiell

Votering:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak med tilleggsforslag frå Johannes Borge (H) vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 74/2025 Gbnr 89/60 - Søknad om dispensasjon for tilrettelegging av friluftsområde og aktivitetspark i Kossdalen:

"Kommunen gjev dispensasjon til tilrettelegging av friluftspark på gnr. 89 bnr. 60, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a, på følgjande vilkår:

Tiltaket skal gjennomførast slik det er vist i rapportar om biologisk mangfald send inn i saka. Avbøtande tiltak frå desse og tidlegare rapportar skal følgjast.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 og 20-3 vert det gjeve rammeløyve for etablering av friluftspart på eigedom gbnr.89/60. Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan og teikningar mottekne 20/12/2024 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4, jf. forskrift om byggesak § 6-3.

Tiltak skal avsluttast med ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10. Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgande ligge føre:

- 1.Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
- 2.Det skal søkjast igangsetjing av tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 21-2, 5. ledd. Tiltak som grøfting, planering og hogst skal visast i oppdatert situasjonsplan."

Planutvalget vil presisere viktigheten av Kossdalsbekken som sjøørretvassdrag og som viktig gytebekk for Holavatnet. Aktsomhet i anleggsfasen og spesiell

PS 75/25 2/2 Småland - Søknad om dispensasjon for frådeling og oppretting av ny grunneigedom

Handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 75/2025 2/2 Småland - Søknad om dispensasjon for frådeling og oppretting av ny grunneigedom:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-område i arealdelen i kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av parsell med systove på om lag 500 m² frå gbnr. 2/2."

Votering:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 75/2025 2/2 Småland - Søknad om dispensasjon for frådeling og oppretting av ny grunneigedom:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-område i arealdelen i kommuneplanen for oppretting av ny grunneigedom ved frådeling av parsell med systove på om lag 500 m² frå gbnr. 2/2."

PS 76/25 136/118 - Søknad om dispensasjon for ombygging av
Valestrand kai med fortau og endra busstopp

Handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 76/2025
136/118 - Søknad om dispensasjon for ombygging av Valestrand kai med fortau
og endra busstopp:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå områderegulering Valestrand sentrum til ombygging av
Valestrand kai med fortau og endra busstopp på gnr. 136 bnr. 118.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2."

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Votering:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 76/2025 136/118 -
Søknad om dispensasjon for ombygging av Valestrand kai med fortau og endra
busstopp:

"Kommunen gjev dispensasjon frå områderegulering Valestrand sentrum til ombygging av
Valestrand kai med fortau og endra busstopp på gnr. 136 bnr. 118.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2."

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

PS 77/25 Gbnr 129/9 Hamre - Søknad om dispensasjon for arealoverføring frå 129/9 til 129/32

Handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 77/2025
Gbnr 129/9 Hamre - Søknad om dispensasjon for arealoverføring frå 129/9 til 129/32:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen i kommuneplanen for arealoverføring av om lag 300 m² frå gbnr. 129/9 til 129/32.

Grunngjevinga går fram at saksutgreiinga."

Votering:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 77/2025 Gbnr 129/9 Hamre - Søknad om dispensasjon for arealoverføring frå 129/9 til 129/32:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet i arealdelen i kommuneplanen for arealoverføring av om lag 300 m² frå gbnr. 129/9 til 129/32.

Grunngjevinga går fram at saksutgreiinga."

PS 78/25 8/1 - Søknad om dispensasjon - mellombels oppføring av lagerbygning

Handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 78/2025 8/1
- Søknad om dispensasjon - mellombels oppføring av lagerbygning:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev med heime i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 19-3, jf. §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a, mellombels dispensasjon til å ha oppført lagerbygning på gnr. 8 bnr. 1 ståande, på fylgjande vilkår:

- Lagerbygningen skal nyttast til lagring av utstyr, strøsand og -salt i samband med vintervedlikehald av offentleg veg.
- Dersom avtalen med offentleg vegeigar går ut, og ikkje vert fornya før dispensasjonsperioden går ut, skal lagerbygningen fjernast og arealet tilbakeførast til LNF-område, innan 1 månad.
- Dispensasjonen elles er mellombels og gjeld fram til 15.05.2030.
- Frist for innsending av dokumentasjon, som syner at lagerhallen er fjerna og arealet tilbakeført til LNF-område, er 30.06.2030.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Framlegg til vedtak frå Kari Mjøs (U):

Saka vert utsett, og det skal gjennomførast synfaring før neste møte.

Votering:

Framlegget om utsetjing frå Kari Mjøs (U) vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 78/2025 8/1 -
Søknad om dispensasjon - mellombels oppføring av lagerbygning:

Saka vert utsett, og det skal gjennomførast synfaring før neste møte.

PS 79/25 Gbnr 129/53 - Søknad om dispensasjon for oppføring av platting til naust

Handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 79/2025 Gbnr 129/53 - Søknad om dispensasjon for oppføring av platting til naust:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og LNF-føremål i arealdelen i kommuneplanen til oppføring av platting til naust på gnr. 129 bnr. 53 på følgjande vilkår:

- 1.Tiltaket skal plasserast i samsvar med situasjonsplan motteke 20.05.2025.
- 2.Tiltaket vert godkjent plassert minimum 0,1 meter frå eigedomsgrensa til gbnr. 129/1, jf. plan- og bygningslova § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 og 11-9 nr. 5." Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Framlegg til vedtak frå Johannes O Borge (H)

Saka vert utsett, og det skal gjennomførast synfaring før neste møte.

Votering:

Framlegget om utsetjing frå Johannes O Borge (H) vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 79/2025 Gbnr 129/53 - Søknad om dispensasjon for oppføring av platting til naust:

Saka vert utsett, og det skal gjennomførast synfaring før neste møte.

PS 80/25 Gbnr 106/9 - Søknad om dispensasjon frå arealføremål, byggegrense, plankrav og utnyttingsgrad - handsaming av klage

Handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 80/2025 Gbnr 106/9 - Søknad om dispensasjon frå arealføremål, byggegrense, plankrav og utnyttingsgrad - handsaming av klage:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen sitt vedtak av 13/05/2025 saknr. 37/2025 vert endra til å omfatte vilkår om at revidert situasjonsplan for parkering motteken den 24/09/2025 skal gjelde for dispensasjonsløyvet. Klagen frå Vestland fylkeskommune datert 23/06/2025 vert med dette teken til følgje.

Klagen frå Inge Fossdal datert 11/06/2025 vert ikkje teke til følgje. Det er krav om å vurdere teknisk anlegg for svartvatn i høve til funksjon og ei vurdering av utsleppsløyve i høve til gjeste-tal i samband med innsending av søknad om løyve til tiltak, jf. forureningslova med forskrifter, jf. plan- og bygningslova § 21-5. Klagen frå Inge Fossdal vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9."

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Votering:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 80/2025 Gbnr 106/9 - Søknad om dispensasjon frå arealføremål, byggegrense, plankrav og utnyttingsgrad - handsaming av klage:

"Kommunen sitt vedtak av 13/05/2025 saknr. 37/2025 vert endra til å omfatte vilkår om at revidert situasjonsplan for parkering motteken den 24/09/2025 skal gjelde for dispensasjonsløyvet. Klagen frå Vestland fylkeskommune datert 23/06/2025 vert med dette teken til følgje.

Klagen frå Inge Fossdal datert 11/06/2025 vert ikkje teke til følgje. Det er krav om å vurdere teknisk anlegg for svartvatn i høve til funksjon og ei vurdering av utsleppsløyve i

høve til gjeste-tal i samband med innsending av søknad om løyve til tiltak, jf. forureningslova med forskrifter, jf. plan- og bygningslova § 21-5. Klagen frå Inge Fossdal vert send til Statsforvaltaren i Vestland for vidare handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9."

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

PS 81/25 121/2 - Søknad om dispensasjon for frådeling av LNF-areal til Mjelstad deponi

Handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 81/2025 121/2 - Søknad om dispensasjon for frådeling av LNF-areal til Mjelstad deponi:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon til arealoverføring av 1,7 dekar frå gnr. 121 bnr. 2 til gnr. 121 bnr. 22. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a. Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga."

Framlegg til vedtak frå Johannes O Borge (H)

Saka vert utsett, og det skal gjennomførast synfaring før neste møte.

Votering:

Framlegget om utsetjing frå Johannes O Borge (H) vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 81/2025 121/2 - Søknad om dispensasjon for frådeling av LNF-areal til Mjelstad deponi:

Saka vert utsett, og det skal gjennomførast synfaring før neste møte.

PS 82/25 Andre saker/spørsmål

Handsaming i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 82/2025

Andre saker/spørsmål:

Johannes Haugland (Sp) hadde sendt inn følgjande spørsmål i forkant av møtet:

Spørsmål 1 : Status Kpa

Spørsmål 2 : Gard nr 16 bruk nr 6 har sendt ut nabo varsel for ein større driftsbygning. Dette er eit forholdsvis lite bruk. For å bygge driftsbygg på eit gardsbruk skal driftsbygning stå i forhold til jordbruksaktiviteten på bruket. Er dette oppfylt i dette tilfellet ?

Tore Johan Erstad ga følgjande svar på spørsmål 1:

Kommunen er i slutfasen av arbeidet, og det skal sendast ut høyringsbrev i løpet av kort tid.

Tore Johan Erstad ga følgjande svar på spørsmål 2:

Gard nr. 16, bruk nr. 6 har søkt om ei stor driftsbygning. Vi har ikkje godkjent denne søknaden og har bede om reduksjon.

Johannes Borge hadde følgjande spørsmål: Ønskte ei oppdatering på status for Holmane og rekkjefølgjekrava.

Tore Johan Erstad ga følgjande svar: Vi er i dialog med utbyggjargruppa og Vegvesenet, og vi håpar å få til ei løysing.

Vedtak i Plan- og kommunalteknisk utval - 22.10.2025 av sak 82/2025 Andre saker/spørsmål:

Det vert ikkje fatta noko vedtak i denne saka.

