

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
011/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	24.01.2018
027/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.02.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/2596

145/7 Nordre Reigstad - Søknad om dispensasjon for arealoverføring

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad
Situasjonskart
145-7 plan 1-1000
145-7 plan 1-5000
145-7 ortofoto 1-1000
145-7 ortofoto 1-5000

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.1 jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1 for arealoverføring av om lag 2600 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105."

Plan- og kommunalteknisk utval - 011/18

PL - behandling:

Annbjörg B. Herland, KRE, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Plan- og kommunalteknisk utval - 027/18

PL - behandling:

Ragnar J. Tyssebotn, FRP, gjorde slikt framlegg: "Klagen vert teken til følgje. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.1 jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1 for arealoverføring av om lag 2600 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105 som omsøkt."

Lars Fjeldstad, SP, gjorde på vegner av SP, H, AP og KRF slikt framlegg om tillegg til framlegg til vedtak: "Grunngjeving:

Ei så stor frådeling, utan konkrete planar på kva området vil brukast til (reguleringsplan), vil i stor grad hindre ei heilskapleg utvikling av området og kan ha ein negativ samfunnsnyttig påverknad."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Rådmannen sitt framlegg med slikt

tillegg som foreslått av SP/AP,H og KRF - 5 røyster (1H,2AP, 1SP,1KRF)

Ragnar J. Tyssebotn sitt framlegg - 2 røyster (2FRP)

PL - vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.1 jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1 for arealoverføring av om lag 2600 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105.

Grunngjeving:

Ei så stor frådeling, utan konkrete planar på kva området vil brukast til (reguleringsplan), vil i stor grad hindre ei heilskapleg utvikling av området og kan ha ein negativ samfunnsnyttig påverknad."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Dispensasjonssaka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 145, bnr. 7, Nordre Reigstad.

Tiltakshavar/eigar: Grete og Kjell Reigstad, Reigstad N, 5281 Valestrandsfossen.

Kjøpar: Unni Vevle Reigstad og Jostein Reigstad, Åsen 70, 5281 Valestrandsfossen.

Dispensasjonssøknad motteke: 27.11.2017.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.1, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1 for arealoverføring av om lag 2600 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105.

Nabovarsel

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

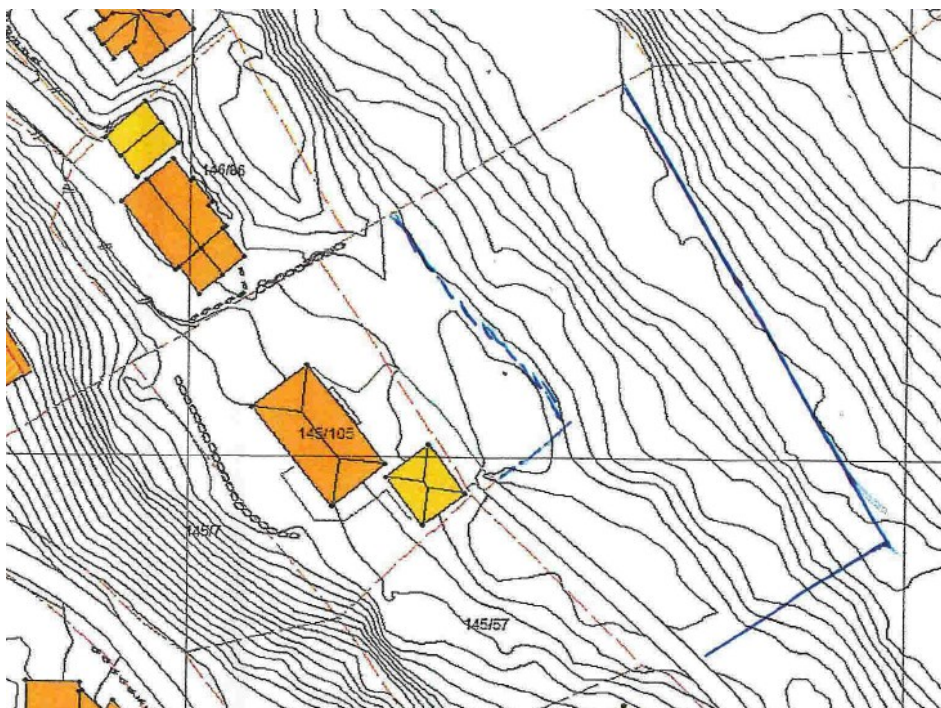
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

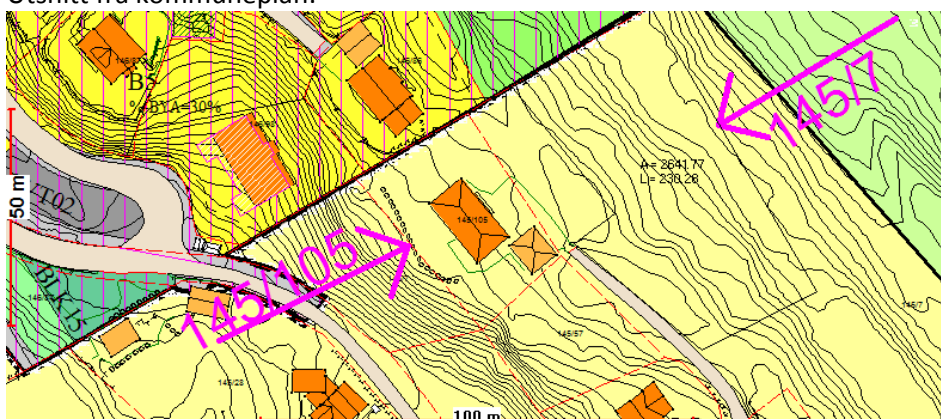
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som eksisterande bustadområde, og grensar til områdeplan Valestand.

Kart/Foto

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Utsnitt frå kommuneplan:



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.1, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det er planar om å selja garden, og før det vert gjennomført er det ynskje om å overta ein del av garden til framtidige tomter. Noko av arealet er teke i bruk som hage.

Kommunen syner 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.

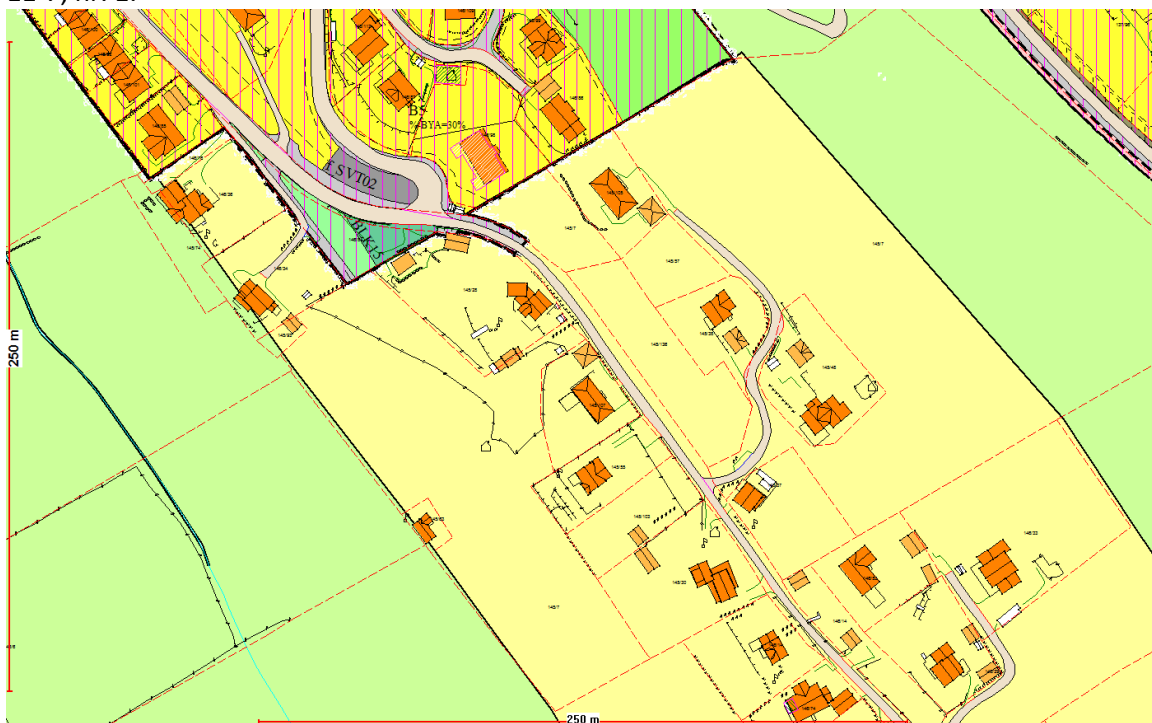
For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Gnr. 145, bnr. 105 og delar av gnr. 145, bnr. 7 ligg innanfor bustadområde, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 1:



For areal sett av til bygg og anlegg etter plan- og bygningslova § 11-7, nr. 1 er det krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.1.

Rådmannen vurderer at det er nødvendig med utarbeiding av reguleringsplan for å få god tomteutnytting innanfor avsett bustadområde. I staden for å auke storleiken på eksisterande bustadtomter bør det vurderast i plansamanheng kor mange nye tomter som skal og kan etablerast i området, kvar tilkomst og leikeareal skal etablerast og så bortetter.

Kommunen legg til grunn at eksisterande bustadtomt gnr. 145, bnr. 105 er på om lag 1150 m², jf. matrikelopplysningar. Det er vidare registrert i matrikkelen at det på tomta er oppført 1 einebustad, og 1 uthus/garasje.

Rådmannen legg til grunn at einebustadtomter i regulerte bustadområde og elles i Osterøy kommune ofte ligg på om lag 1 daa, jf. vedtekne reguleringsplanar og gjeldande retningsliner for frådelling av tomter til bustad. Rådmannen vurderer at ei einebustadtomt på om lag 1,1 daa er ei gjennomsnittleg tomt, og at det ikkje er nødvendig å auke storleiken på tomta.

Rådmannen vurderer at fordelar med dispensasjon mellom anna vil vere at eigar av gnr. 145, bnr. 105 får privatisert og nytta eit større areal enn tidlegare. Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjon mellom anna vil vere at arealutnyttinga vert dårleg, og trongen for å utvide bustadområde kjem tidlegare enn naudsynt, noko som deretter vil føre til auka press for å få bygge i landbruksområde og gjere om landbruksområde til bustadområde.

Forvaltningspraksis i kommunen er å leggje retningslinjer for storleik på bustadtomter til grunn for handsaminga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det ikkje er nødvendig å auke storeleiken på tomte for å nytte tomte i samsvar med føremålet med tomte.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.1 for arealoverføring av om lag 2600 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105 ikkje er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.1 jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1 for arealoverføring av om lag 2600 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105.

Ikkje vedlagte saksdokument:

[Kommuneplanføresegn](#)