

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
091/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	17/2596

145/7 - Nordre Reigstad - Søknad om dispensasjon - arealoverføring (teig 1) og oppretting av ny grunneigedom (teig 2) - klage/endra søknad - ny vurdering

Vedlegg:

Dispensasjonssøknad
145/7 - Åsen - Søknad om deling av grunneigedom
Situasjonskart
145-7 plan 1-1000
145-7 plan 1-5000
145-7 ortofoto 1-1000
145-7 ortofoto 1-5000
Sakspapir - søknad om dispensasjon 145/7 Nordre Reigstad
1457 - Kopi av motteken klage
Klage til Fylkesmannen i Hordaland 05.03.2018
Bilde 1-4

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Teig 1

"Det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn (punkt 1.1) nytt punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1 til arealoverføring av 533 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105, jf. illustrasjon motteke i klage av 05.03.2018."

Grunngjeving:

Arealoverføringa vil føra til ei meir funksjonell utnytting av gnr. 145, bnr. 105 utan at det tilsideset mogeleg framtidig utvikling av området i stor grad.

Teig 2

"Det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn (punkt 1.1) nytt punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1 til oppretting av ny grunneigedom på 2820 m² frå gnr. 145, bnr. 7 på fylgjande vilkår:

- Det skal utarbeidast reguleringsplan jf. plan- og bygningslova § 12-12 før det kan gjevast løyve til nye tiltak på eigedomen."

Grunngjeving:

Omsyna som skal ivaretakast i ein reguleringsplan vil verte vurdert og ivareteke før nye søknader

kan handsamast.

Plan- og kommunalteknisk utval - 091/18

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Teig 1

Det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn (punkt 1.1) nytt punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1 til arealoverføring av 533 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105, jf. illustrasjon motteke i klage av 05.03.2018."

Grunngjeving:

Arealoverføringa vil føra til ei meir funksjonell utnytting av gnr. 145, bnr. 105 utan at det tilsideset mogeleg framtidig utvikling av området i stor grad.

Teig 2

Det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn (punkt 1.1) nytt punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1 til oppretting av ny grunneigedom på 2820 m² frå gnr. 145, bnr. 7 på fylgjande vilkår:

Det skal utarbeidast reguleringsplan jf. plan- og bygningslova § 12-12 før det kan gjevast løyve til nye tiltak på eigedomen."

Grunngjeving:

Omsyna som skal ivaretakast i ein reguleringsplan vil verte vurdert og ivareteke før nye søknader kan handsamast."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

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.

Vedtak i plan- og kommunalteknisk utval: 14.02.2018 saksnr. 027/18.

Klage av 05.03.2018 motteke 06.03.2018/10.08.2018.

Klagar: Kjell Reigstad, Grete Reigstad, Jostein T. Reigstad og Unni Vevle Reigstad.

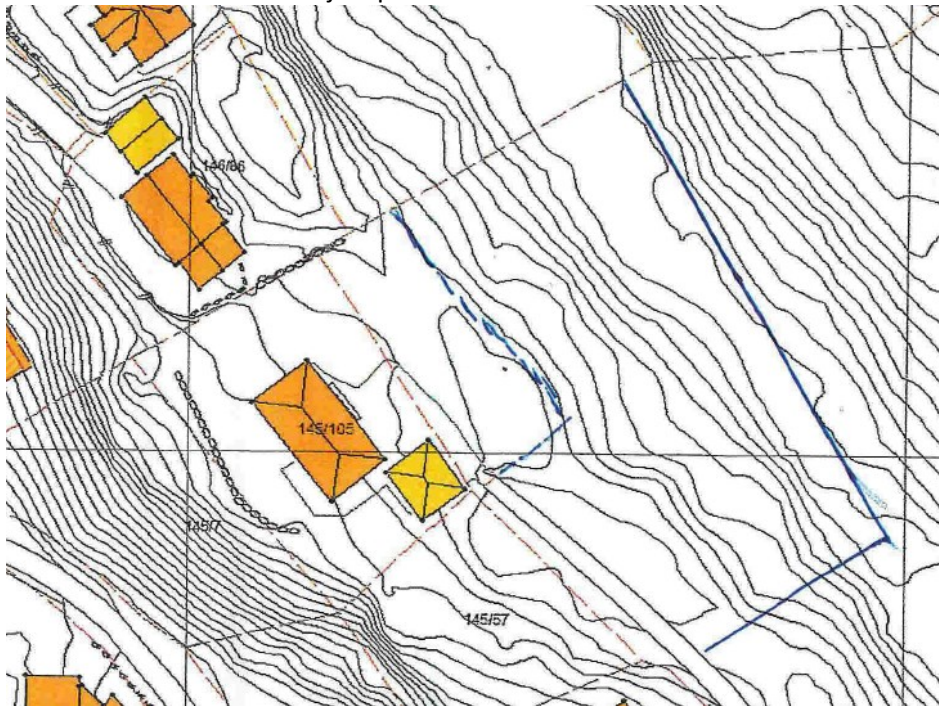
Ved handsaminga 14.02.2018 vart det lagt til grunn at saka gjeld

Saka gjeld søknad om arealoverføring av tilleggsareal frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105, jf. motteken søknad.

Utsnitt frå motteken søknad, blankett 5153 side 1:

Tiltaket si art	Mindre tiltak til bebygd eigedom, pbl § 20-4 og SAK kap.3				
	☐ Tilbygg < 50 m ²	☐ Frittliggjande bygning (ikkje bustadformål) < 70 m ²	☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)		
	☐ Driftsbygning i landbruket med samla bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2				
	☐ Mellombels bygning/konstruksjon/anlegg (som ikkje skal plasserast for lengre tidsrom enn 2 år)				
	☐ Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel eller omvendt innanfor ein brukseining				
	☐ Riving av tiltak som nemnt i SAK10 § 3-1				
	☒ Oppretting/ending av matrikkeleining	☐ Grunn-eigedom	☐ Anleggs-eigedom	☐ Festegrunn over 10 år	☒ Arealoverføring
	Anna: <u>Tilleggsareal, til 145/105</u>				
Planlagt bruk/formål	Beskriv <u>sia vedlegg</u>				

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Tidlegare handsaming

Plan- og kommunalteknisk utval handsama saka i møte 14.02.2018 saksnr. 027/18 og gjorde fylgjande 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 frådelling, 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."

Klagefrist

Melding om vedtak vart sendt 16.02.2018.

Frist for å klage er 3 veker frå det tidspunkt melding om vedtaket er kome fram til vedkomande part, jf. forvaltningslova § 29, 1. ledd.

Motteken dokumentasjon syner at kommunen mottok klage på vedtaket 06.03.2018.

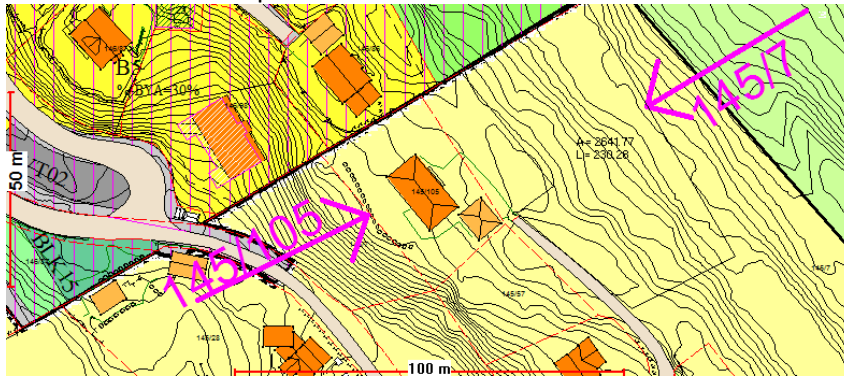
Klagen vart ikkje registrert inn på saka før kommunen mottok puring 10.08.2018.

Rådmannen vurderer at klagen er rettidig, jf. forvaltningslova § 30, jf. § 29.

Planstatus

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

Utsnitt frå kommuneplan:



Det avmerka arealet er på om lag 2600 m², og dette vart lagt til grunn for handsaminga.

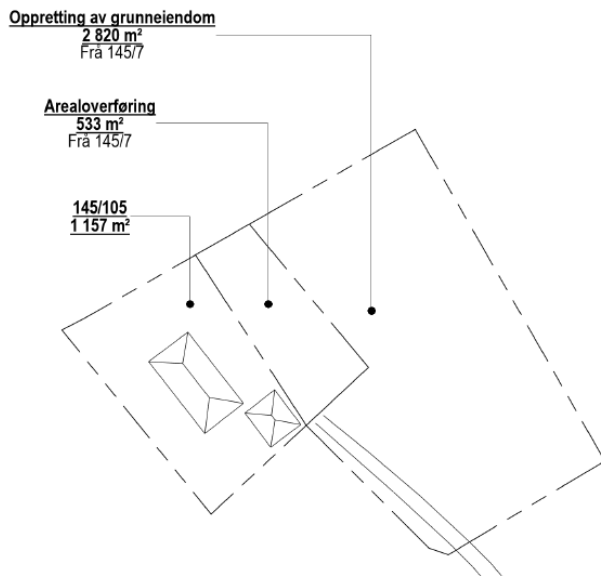
Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanføresegn (punkt 1.1) ny føresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1.

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at søknaden omfattar 3,4 daa, der 533 m² gjeld arealoverføring frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105 og 2820 m² gjeld oppretting av ny grunneigedom.

Utsnitt frå illustrasjon i klage:



Rådmannen syner elles til motteken klage.

Vurdering

Rådmannen kan ikkje sjå at det står i den mottekne søknaden eller motteke kartvedlegg at søknaden gjeld frådeling av 2 ulike teigar frå gnr. 145, bnr. 7. Det står heller ikkje i dispensasjonssøknaden at søknaden gjeld 2 ulike teigar. Den mottekne søknad vart handsama og vurdert som søknad om arealoverføring av ein teig frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105.

Rådmannen vurderer at den mottekne klagen medfører ei endring av den tidlegare innsende søknaden, og at saka dermed må handsamast på nytt.

I handsaminga vidare vil rådmannen omtale areala slik:

Teig 1 er på 533 m² og gjeld arealoverføring frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105.

Teig 2 er på 2820 m² og gjeld oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 145, bnr. 7.

Teig 1

Rådmannen legg til grunn at eksisterande eigedom gnr. 145, bnr. 105 er på 1157 m², jf. matrikkelinformasjon. Eigedomen er søkt auka med 533 m² til samla areal på 1690 m².

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.

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 retningslinjer for frådeling av tomter til bustad.

Rådmannen legg til grunn at plan- og kommunalteknisk utval i møte 14.02.2018 saksnr. 026/18 gav dispensasjon til arealoverføring av 400 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 48. Grunngeving for vedtaket var at arealoverføringa vil føra til ei meir funksjonell utnytting av gnr. 145, bnr. 48 utan at det tilsideset mogeleg framtidig utvikling av området i stor grad. Arealoverføringa førte til at gnr. 145, bnr. 48 vart på om lag 1925 m², jf. matrikelopplysningar.

Rådmannen legg til grunn at eigar av gnr. 145, bnr. 105 har teke delar av det omsøkte arealet i bruk

og nytta det saman med bustadtomta.

Rådmannen legg vekt på likehandsaming av liknande søknader på same eigedom og finn etter ei samla vurdering at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett, og fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Dispensasjonssøknaden kan godkjennast.

Teig 2

Søknaden gjeld oppretting av ny grunneigedom på 2820 m².

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.

Rådmannen legg til grunn at kommunen i vedtak av 09.08.2018 saksID 17/1426 har gjeve dispensasjon til oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 145, bnr. 7, for utarbeiding av reguleringsplan for området.

Grunngjeving for vedtaket var at omsyna som skal ivaretakast i ein reguleringsplan vil verte vurdert og ivareteke før nye søknader kan handsamast.

Rådmannen legg vekt på likehandsaming av liknande søknader på same eigedom og finn etter ei samla vurdering at dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett, og fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Dispensasjonssøknaden kan godkjennast.

Konklusjon

Rådmannen rår til at søknad om dispensasjon for arealoverføring av 533 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 105 vert godkjent.

Rådmannen rår til at søknad om dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom på 2820 m² frå gnr. 145, bnr. 7 vert godkjent.