

Mjelde Bygg AS
Mjelddalen 85
5286 HAUS

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/2541 - 19/1359

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
25.01.2019

111/44 Øvre Raknes - Søknad om dispensasjon - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 033/19

Tiltakshavar: Tor Gunnar Fick
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad på gnr. 111, bnr. 44.

Det vert elles synt til søknad motteken 24.12.2018.

Planstatus

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

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen og kommuneplanføresegn punkt 1.13, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a og 11-9, nr. 5.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at dette er eit enkeltprosjekt og det er difor for kostbart å regulere eigedomen. Det kan tolkast som området i kommuneplanen er sett av til spreidd bustadbygging. Området på Raknes er ei blanding av hytter og bustader. Det vart godkjent ny einebustad på gnr. 111, bnr. 73 i 2015. Tiltaket er ikkje i strid med areal- og ressursdisponeringa for området. Ålmenta sine interesser vert ikkje krenka. Delar av tomte er bratt og kan ikkje byggjast på. Avstand til sjø vil vere om lag 23 meter. Bustaden skal plasserast på ei hylle og elles tilpassast terrenget. Bustaden vil ikkje verte eksponert frå sjøsida og vil passe godt inn i eit tradisjonelt bustad- og hytteområde. Tiltaket vil ikkje privatisere eigedomen. Nede ved sjøen er det delvis bratte område med nokre naust. Tilkomsten vil ikkje verte vanskeleggjort.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 21.11.2018.

VURDERING:

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

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 i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at kommunen gav løyve til oppføring av nytt bustadhus på gnr. 111, bnr. 73 i 2015 og at ut frå likehandsamingsprinsippet må kommunen gje løyve til oppføring av bustadhus på gnr. 111, bnr. 44.

Rådmannen legg til grunn at likehandsamingsprinsippet tyder at like saker skal handsamast så likt som mogeleg utan usakleg/urimeleg forskjellshandsaming. Dersom sakene ikkje er like vil det ikkje vere usakleg å handsame sakene ulikt.

På gnr. 111, bnr. 73 sto det på søknadstidspunktet ein fritidsbustad om lag 30 meter frå strandslina mot sjø. Søknaden gjeld riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny einebustad i staden for eksisterande fritidsbustad. På gnr. 111, bnr. 44 står det ikkje ein fritidsbustad. Søknaden gjeld ikkje riving av fritidsbustad og oppføring av ny einebustad i staden for eksisterande fritidsbustad. Sakene er ikkje like og handsaminga av søknad på gnr. 111, bnr. 73 kan ikkje leggjast til grunn for handsaming av søknad på gnr. 111, bnr. 44.

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at det kan tolkast at området i kommuneplanen er sett av til spreidd bustadbygging.

Rådmannen legg til grunn at det i arealdelen i kommuneplanen vert fastsett kva område som skal leggjast ut som byggjeområde, samferdsleområde, grønstruktur, LNF-område og bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1-6.

Gnr. 111, bnr. 44 ligg i LNF-område, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a, som gjeld underføremål "areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag".

Gnr. 111, bnr. 44 ligg ikkje i LNF-område med underføremål areal for spreidd bustad- eller fritidsbygg, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b.

Rådmannen vurderer at arealdelen i kommuneplanen ikkje kan tolkast slik at gnr. 111, bnr. 44 ligg i LNF-område der spreidd bustad- eller fritidsbygg kan førast opp.

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at tiltaket ikkje vil privatisere strandsona.

Rådmannen vurderer at oppføring av einebustad vil medføre at eigedomen vert privatisert som hustomt, og ferdselsretten vil verte innskrenka.

Rådmannen legg til grunn at ny kommunedelplan for sjø og strandsone planID 12532014007 vart vedteke i Osterøy heradsstyre 21.02.2018 saksnr. 013/18.

I kommunedelplanen vart det fastsett byggjegrænse mot sjø, jf. føresegn punkt 1.13.

Søknad om oppføring av ny einebustad på gnr. 111, bnr. 44 er i strid med byggjegrænse mot sjø.

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 kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (2007-08) s. 242.

Kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteke for under eit år sidan. Rådmannen vurderer at ein dispensasjon i denne saka kan undergrave kommunedelplanen som styringsverktøy. Omsyn til strandsone, landskap og landbruk vert sett til sides utan at vi kan sjå nokon samfunnsmessige fordelar. Fordelane i saka er av personleg karakter.

Det er i arealdelen i kommuneplanen avsett 2 bustadområde om lag 200 og 300 meter i frå gnr. 111, bnr. 44. Det er vidare avsett eit LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate om lag 500 meter i frå eigedomen.

Rådmannen vurderer at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og kommunedelplan for sjø og strandsone vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gjeve dispensasjon til tiltaket, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 1. punktum.

I tillegg kan ikkje rådmannen sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd, 2. punktum. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at kommunen har vedteke ny kommunedelplan for sjø og strandsone for under eitt år sidan.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen og byggjegrænse mot sjø ikkje er oppfylt.

Rådmannen sitt vedtak:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a og 11-9, nr. 5 for oppføring av einebustad på gnr. 111, bnr. 44."

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 18/2541.

Med helsing

Hege Eeg
leiar teknisk forvaltning

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarakar:

Mjelde Bygg AS
Tor Gunnar Fick

Mjelddalen 85
Breimyra 62

5286
5134

HAUS
FLAKTVEIT