

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
072/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	12.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/2408

## **32/16 Skistad - Søknad om dispensasjon - oppføring av tilbygg til bustadhus med overbygd uteplass - oppføring av garasje med tilbygg carport**

### **Vedlegg:**

32-16 dispensasjonssøknad med vedlegg  
32-16 naboerklæringar  
19\_68464-2 Oversending av søknad om dispensasjon til uttale -oppføring av garasje med tilbygg carport - gnr. 32 bnr. 16 - Skistad - Osterøy kommune  
Kommuneplanføresegner  
36-16 situasjonskart 1-1000  
36-16 plan 1-1000  
36-16 plan 1-5000  
36-16 ortofoto 1-1000  
36-16 ortofoto 1-5000  
36-16 temadata 1-5000

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppføring av tilbygg til bustadhus med overbygd uteplass, og oppføring av garasje med tilbygg carport på gnr. 32, bnr. 16, Skistad, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5, til auka utnyttingsgrad 32 % BYA på gnr. 32, bnr. 16, Skistad, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

### **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.

### **Plan- og kommunalteknisk utval - 072/19**

### **PL - behandling:**

## **AVRØYSTING**

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

### **PL - vedtak:**

**"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a til oppføring av tilbygg til bustadhus med overbygd uteplass, og oppføring av garasje med tilbygg carport på gnr. 32, bnr. 16, Skistad, jf. plan- og bygningslova § 19-2.**

**Kommunen gjev dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad i kommuneplanføresegn punkt 1.5, jf. plan- og bygningslova § 11-9, nr. 5, til auka utnyttingsgrad 32 % BYA på gnr. 32, bnr. 16, Skistad, jf. plan- og bygningslova § 19-2."**

### **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 fordelene 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 statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

#### **Saksopplysningar**

Eigedom: gnr. 32, bnr. 16, Skistad.

Tiltakshavar: Birger Laumann.

Saka gjeld søknad om oppføring av diverse tilbygg til bustadhus med overbygd uteplass og oppføring av garasje med tilbygg carport.

Kommunen mottok først søknad om oppføring av overbygd uteplass som tilbygg til bustadhus.

I samband med at det mangla informasjon i søknaden undersøkte kommunen arkivet og fann informasjon om at søknad om oppføring av nytt bustadbygg var motteke 19.02.1974. Møtebok frå 24.05.1974 sak nr. 90/74 syner at kommunen har godkjent søknad om oppføring av bustadbygg på gnr. 32, bnr. 16. Kommunen fann ikkje informasjon om at det var søkt om oppføring av tilbygg til bustadhus og/eller oppføring av uthus/garasje. Tiltakshavar fekk difor førespurnad om kva tiltak som var oppført på eigedomen.

Tiltakshavar ynskjer å få godkjent dei oppførte tiltaka på eigedomen og har difor endra søknaden til å omfatte søknad om tidlegare oppførte tilbygg til bustadhuset og oppføring av garasje med tilbygg carport.

### **Planstatus**

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

Tillate grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

### **Dispensasjon**

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

Det er vidare søkt om dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.5 - maksimum utnyttingsgrad 25 % BYA, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5.

### **Nabovarsel**

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Uttale**

Kommunen har send saka til uttale til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen.

Statens vegvesen har i brev av 29.04.2019 kome med fylgjande uttale til saka:

"Statens vegvesen har ingen vesentlig merknader i denne saken".

### **Vurdering**

Søknad om dispensasjon vert handsama av plan- og kommunalteknisk utval.

Søknad om løyve til tiltak vert handsama administrativt.

### **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 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 leggast 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 leggast 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.

*Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.*

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til oppføring av tilbygg til bustadhus og oppføring av garasje/carport knytt til bustadhus på eksisterande bustadtomt i LNF-områd.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikra at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Rådmannen syner til motteken dispensasjonssøknad.

Avstand til nabogrensa:

Eigar av gnr. 32, bnr. 2 har i naboerklæring av 22.02.2019 gjeve samtykke til at det kan oppførast tiltak på gnr. 32, bnr. 16 ca. 0,5 meter frå nabogrensa, jf. situasjonsplan av 22.02.2019.

Eigar av gnr. 32, bnr. 18 har i naboerklæring av 22.02.2019 gjeve samtykke til at det kan oppførast tiltak på gnr. 32, bnr. 16 ca. 1 meter frå nabogrensa, jf. situasjonsplan av 22.02.2019.

Rådmannen legg dei mottekne naboerklæringane til grunn for handsaminga og vurderer at det ikkje er nødvendig å vurdere søknad om dispensasjon for oppføring av tiltak nærare nabogrensa enn 4 meter, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 3. ledd, bokstav a.

Arealføremål LNF-område:

Rådmannen legg til grunn at kommunen har gjeve løyve til oppføring av einebustad på gnr. 32, bnr. 16, jf. møtebok frå 24.05.1974 sak nr. 90/74.

Tiltaka gjeld tilbygg til einebustad og garasje/carport knytt til einebustad.

Rådmannen legg kommunen sin gjeldande forvaltningspraksis til grunn for vurderinga.

Rådmannen vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad vert råka ved nye tiltak knytt til eksisterande bustader på eksisterande bygde bustadtomter i LNF-område.

Rådmannen vurderer at kommunen i samband med rullering av arealdelen i kommuneplanen bør ta ein gjennomgang av eksisterande bygde bustadtomter som ligg i LNF-område og vurdere om arealføremålet skal endrast. Sidan dette ikkje er gjennomført vurderer rådmannen at det bør leggjast avgjerande vekt på forvaltningspraksis ved handsaming av dispensasjonssøknader på desse eigedomane.

Utnyttingsgrad:

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at delar av auka utnytting gjeld terrasse for å auka uteopphaldsareal.

Rådmannen legg vekt på at det er viktig med tilstrekkeleg eigna areal for uteopphald på eigedomen. Takoverbygg på delar av terrassen er vidare fornuftig med omsyn til talet på regndagar på Vestlandet.

Samla vurdering:

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at eigedomen er frådelt, kommunen har tidlegare gjeve løyve til oppføring av einebustad og arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta vert dermed berre i mindre grad råka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen og gjeldande utnyttingsgrad 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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 gjeldande arealføremål og maksimum utnyttingsgrad til dei ulike tiltaka på gnr. 32, bnr. 16.