

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
081/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	21.08.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	19/1051

86/20 Heldal - Søknad om dispensasjon for oppføring av ny einebustad

Vedlegg:

86-20 søknad med vedlegg

Teikningar

86-20 skråfoto

86-20 ortofoto - 1-1000

86-20 situasjonskart - 1-1000

86-20 kommuneplan - 1-1000

86-20 kommuneplan - 1-5000

86-20 temadata 1-5000

86/20 - Heldal - Tilleggsopplysninger

SKM_C45819052307480

86/20 - Heldal - Uttale - søknad om dispensasjon - riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad sendt fra Statens vegvesen

19_116124-2Uttale - gnr 86 bnr 20 Heldal - søknad om dispensasjon - riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad

86/20 - Heldal - Tilleggsopplysninger

SKM_C45819062511460

SKM_C45819062511470

SKM_C45819062511471

SKM_C45819062511480

SV: 86/20 Heldal - gjeld søknad om dispensasjon

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremål og byggegrense i arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 5, til oppføring av ny einebustad på gnr. 86, bnr. 20, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Einebustaden skal vere i samsvar med teikningar motteke 03.05.2019.
- Ny einebustad skal oppførast som tilgjengeleg bustad, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) § 12-2, 3. ledd "

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett sidan det gjeld riving av eksisterande og oppføring av ny einebustad på same eigedom.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 081/19

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå arealføremål og byggegrense i arealdelen i kommuneplanen, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7 nr. 5 bokstav a og 11-9 nr. 5, til oppføring av ny einebustad på gnr. 86, bnr. 20, jf. plan- og bygningslova § 19-2 på fylgjande vilkår:

- Einebustaden skal vere i samsvar med teikningar motteke 03.05.2019.
- Ny einebustad skal oppførast som tilgjengeleg bustad, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) § 12-2, 3. ledd "

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett sidan det gjeld riving av eksisterande og oppføring av ny einebustad på same eigedom.

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 regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 86, bnr. 20, Heldal.

Tiltakshavar: Petter Ahmer Pedersen.

Ansvarleg søkjar: Mjelde bygg AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av ny einebustad på gnr. 86, bnr. 20.

Dersom kommunen gjev dispensasjon til oppføring av ny einebustad, skal det søkjast om riving av eksisterande einebustad.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

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

Eigedomen ligg ved sjø i område med byggeforbod, jf. fastsett byggegrense mot sjø, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Utsnitt frå kommuneplankart:



Dispensasjon

Det er krav om dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.13 og 5.1, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a og 11-9, nr. 5.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at eksisterande bustad er markant eksponert frå både sjøsida og land, planløyninga er dårleg, bustaden er trong, og det er trong om omfattande renovering. Ny bustad kan tilpassast terrenget og dermed verte mindre dominerande, byggast i ein etasje som tilgjengeleg bustadeining. Tiltaket vil ikkje endre eksisterande situasjon med omsyn til ferdsle og tilgang til sjø.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen.

Statens vegvesen har kome med uttale til dispensasjonssøknaden i brev av 23.05.2019, og skriv mellom anna at:

"Statens vegvesen har ikkje merknadar til dette tiltaket, så lenge det gjeld same talet på bueiningar som tidlegare. Eksisterande bustad ligg utanfor byggjegrensa til fylkesvegen."

Kommunen syner elles til motteken uttale.

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 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 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.

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.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til oppføring av ny einebustad ved riving av eksisterande einebustad på bustadtomt.

Rådmannen legg mottekne foto av eksisterande einebustad og illustrasjonar av ny einebustad til grunn for vurderinga. Ny einebustad vil verte mindre eksponert og er godt tilpassa til landskapet, samanlikna med eksisterande bustad. Mottekne situasjonskart syner at minsteavstand til sjø ikkje skal endrast.

Ved riving av eksisterande einebustad og oppføring av ny einebustad på om lag same stad vurderer rådmannen at arealdisponeringsomsyna som arealdelen i kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad vert råka.

Rådmannen legg ut frå motteken informasjon til grunn at ny bustad skal oppførast som tilgjengeleg bustad, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) § 12-2, 3. ledd, og vurderer at det er fleire fordelar med oppføring av ny einebustad i staden for eksisterande einebustad.

Osterøy heradsstyre har i møte 19.06.2019 saksnr. 033/19 gjort vedtak om oppstart av arbeid med privat detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsonen planID 12532019003 med planavgrensing av 09.05.2019. Det er gjort nokre justeringar av området for bustad i høve til kommuneplanen sin arealdel, mellom anna fordi rådmannen tidlegare har bedt om at eksisterande nærliggjande bustader, som ligg i LNF-område, vert inkludert i planområdet og regulert til eksisterande bustader. Det er ikkje lagt opp til fleire bustader i området som ligg utanfor framtidig bustadområde i kommuneplanen sin arealdel.

Gnr. 86, bnr. 20 er dermed omfatta av detaljregulering Hoshovdstølen bustad og strandsonen. Føremålet med å ta med gnr. 86, bnr. 20 i planarbeidet er å regulere eigedomen til eksisterande bustad. Rådmannen vurderer at det dermed er planlagt at gnr. 86, bnr. 20 skal regulerast til byggeområde eksisterande bustad, og at tiltaket seinare vil vere i samsvar med reguleringsplan, dersom planen vert vedteken.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at ny bustad får same avstand til sjø som eksisterande bustad, ny bustad vil verte mindre eksponert og er godt tilpassa landskapet, det er planlagt å regulere eigedomen til eksisterande bustad og forvaltningspraksis i kommunen er å

gje løyve til riving og oppføring av nytt bustadhus.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø 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 og 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 arealføremål og byggegrense i arealdelen i kommuneplanen til oppføring av ny einebustad på gnr. 86, bnr. 20.

Rådmannen rår vidare til at det vert sett vilkår for dispensasjonsvedtaket om at einebustaden skal vere i samsvar med teikningar motteke 03.05.2019, og at ny einebustad skal oppførast som tilgjengeleg bustad.