

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
008/22	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	26.01.2022

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	21/3197

118/87 Hjellvik - Søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbustad

Vedlegg:

118/87 - Hjellvik - Søknad om oppføring av fritidsbustad
5_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf
6_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan.pdf
7_TEGN_TegningNyFasade_Fasader.pdf
8_TEGN_TegningNyPlan_1. etasje.pdf
9_TEGN_TegningNyPlan_2. etasje.pdf
10_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt A og B.pdf
11_TEGN_TegningNyttSnitt_Terrengprofil.pdf
118-87 kommuneplan 1-1000
118-87 kommuneplan 1-5000
118-87 situasjonskart 1-1000
118-87 ortofoto 1-1000
118-87 ortofoto 1-5000
118-87 reguleringsplan 1-2500
Uttale - Osterøy - 118/87 - Hjellvik - oppføring av fritidsbustad - dispensasjon

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til oppføring av fritidsbustad på gnr. 118 bnr. 87, 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 klart større enn ulempene. Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket. Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 008/22

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, til oppføring av fritidsbustad på gnr. 118 bnr. 87, 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. Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

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. 118 bnr. 87 Hjellvik.

Tiltakshavar: Trude Dingsør-Totland.

Ansvarleg søkjar: Bergan Bygg AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF-området til oppføring av fritidsbustad på gnr. 118 bnr. 87.

Nabovarsel

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

Det ligg føre fylgjande merknad frå eigar av gnr. 118 bnr. 77:

"Hytten virker litt høy med 2 etasjer. Håper den legges lavt i terrenget da den er plassert på en høydede med bratt heng på vestsiden. Ellers savner jeg markering av tilkomst til eiendommen og eventuell tilkomst."

Ansvarleg søkjar har kome med fylgjande kommentar til nabomerknaden:

"Andre etasje er ikke en komplett etasje. Det er målbart areal i midten, men ikke på sidene. Hytten ville vært høyere hvis det skulle vært to fullverdige etasjer. Det er vanlig å begrense høyden på slike hytter til 6 meter mønehøyde og 4 meter gesimshøyde. Derfor har vi forholdt oss til disse høydene. Det skal ikke lages i billkomst og parkering til hytten. Den skal benytte parkeringsplass ved gnr. 118 bnr. 89. Over traséen til vann og avløpsledninger skal det lages til en gangsti. Denne er markert i rødt på situasjonskartet.

Plasseringen i terrenget viser på terrengsnittet. Hytten vil legges på kote 58,5, mellom 1 og 1,5 meter lavere enn nabohytten. Plasseringen er valgt for å gi best mulig massebalanse og god tilpasning til terrenget."

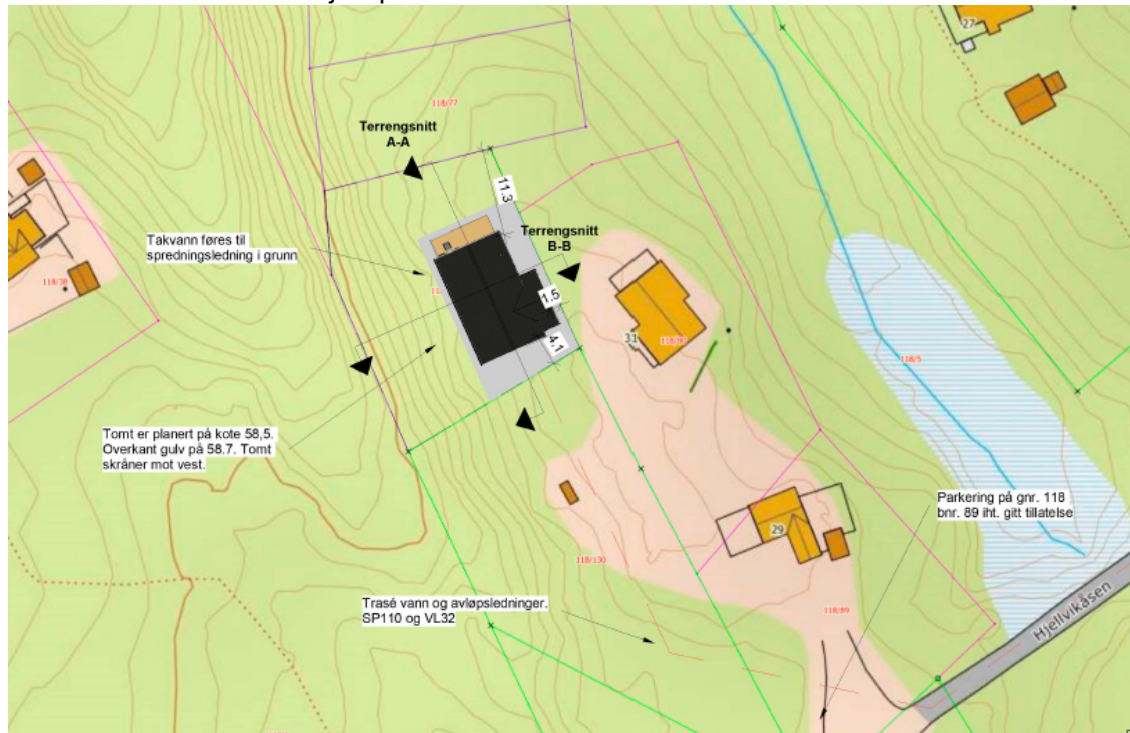
Kommunen syner til mottaken merknad og kommentar.

Planstatus

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

Kart

Utsnitt frå motteken situasjonsplan:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå arealføremålet i arealdelen i kommuneplanen. Grunngeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at tomta vart frådelt for å byggje framtidig fritidsbustad. Tomta er godt eigna for dette føremålet, sidan ho ligg i eit eksisterande hyttefelt. Det er mogeleg å kople seg på vass- og avlaupsleidningar utan omfattande terrenginngrep. Frå eit samfunnsmessig perspektiv er det gunstig å fortette i eit eksisterande hyttefelt. Det og ein fordel at ein kan nytte tilgjengeleg infrastruktur. Tiltakshavar har fått samtykke til å nytte eksisterande parkeringsplass. Det ligg eit bustadfelt like i nærleiken. Ingen landbruks- eller fritidsinteresser vert vesentleg tilsidesett ved bygging av fritidsbustad. Tomta ligg i enden av ein blindveg ved eit hyttetun. Tomta vert ikkje nytta til landbruksføremål eller fritidsføremål. Det går ingen turstiar forbi eigedomen tomta. Området er allereie privatisert ved dei eksisterande hyttene. Etablering av ein ny fritidsbustad er positivt for næringslivet på Osterøy ved bruk av lokal bedrifter til byggearbeid. Tiltakshavar er i familie med dei 2 næraste hyttenaboane, og desse fritidsbustadene har ikkje nok plass til heile familien lengre. Det er dermed ynskje om oppføring av ei hytte til og dermed lage eit familietun tilpassa heile familien.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 13.01.2022 kome med negativ uttale til søknaden. Dei skriv mellom anna:

"Det er søkt om dispensasjon for å føre opp ein fritidsbustad på gbnr 118/87. Arealet er i kommuneplanen sett av til LNF-formål. Arealet vart slik vi kan sjå frådelt i 1981. Kommunen har på overordna nivå gjennom kommuneplanens arealdel sett av areal for fritidsbustader, og utbygging skal i utgangspunktet skje i samsvar med vedtekne planar.

Det vil vere uheldig å etablere ein fritidsbustad på eit areal som i kommuneplanen er sett av til LNF-formål. Omsyna bak LNF-formålet er mellom anna å bevare landbruksareal, naturområde og/eller

friluftsområde. Ein dispensasjon til fritidsbustad slik det er søkt om vil difor setje omsyna bak formålet det dispenserast frå til side.

Ein dispensasjon i dette høvet vil undergrave kommuneplanen som styringsdokument og informasjonsgrunnlag, og kan vidare gje uheldige forventningar og skape presedens for tilsvarande saker i området og elles i kommunen."

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 føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempane, 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.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til oppføring av fritidsbustad på frådelt tomt i LNF-område.

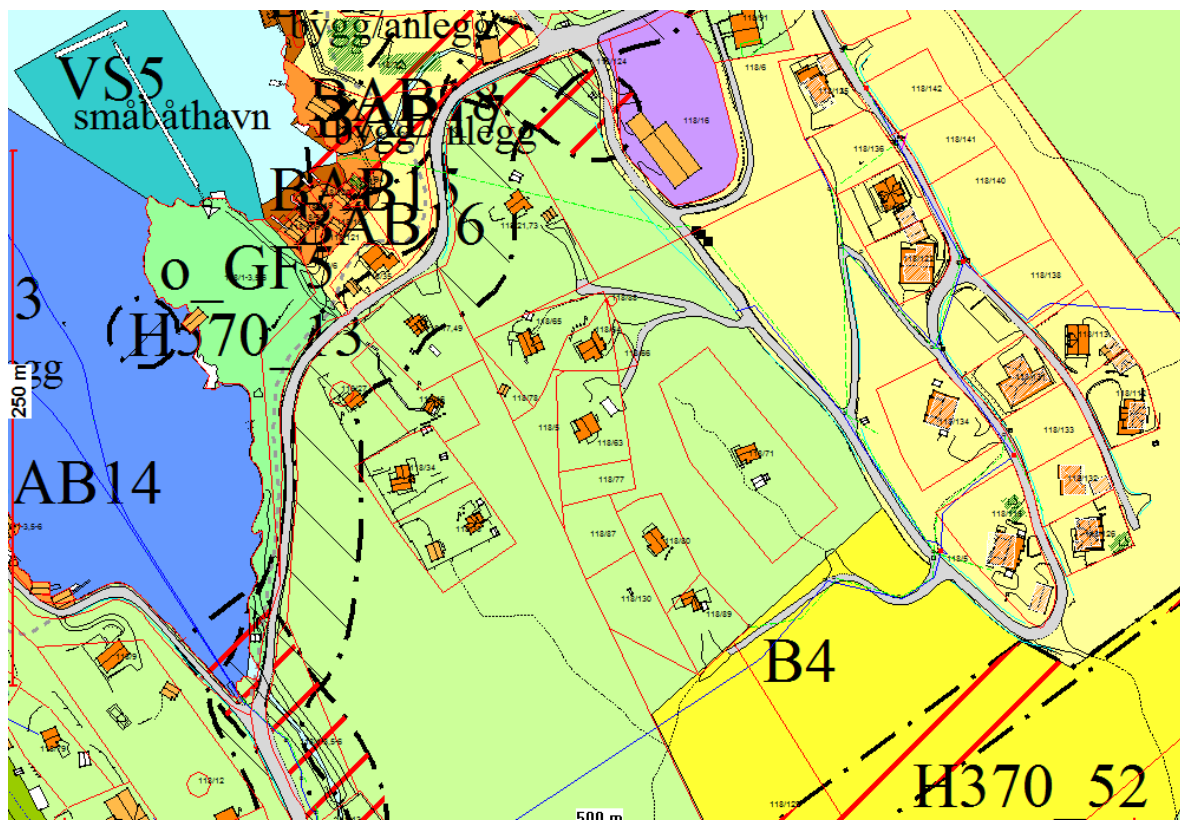
Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at tiltak vert oppført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at heimelshavar får nytta tomte til oppføring av fritidsbustad.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert oppført fritidsbustad i strid med gjeldande kommuneplan.

Rådmannen legg til grunn at gnr. 118 bnr. 87 ligg i eit LNF-område søraust for fylkesvegen, sørvest for Hjellvik bustadfelt og nordvest for framtidig bustadområde B4.

Utsnitt frå kommuneplankartet:



LNF-området inneheld 14 frådelt tomter der det er oppført fritidsbustad på 12 av tomtene, jf. oppslag i matrikkelen. I tillegg ligg det nokre små frådelt teigar inntil nokre av tomtene. Informasjonen i matrikkelen syner vidare at tomtene har vorte etablerte i perioden 1937-2013. Ved søknad om frådelling av gnr. 118 bnr. 130 i 2012 vurderte kommunen at parsellen låg i eit eksisterande hytteområde, og difor burde vurderast som dette, jf. sakspapir plan- og kommunalteknisk utval møtedato 17.10.2012 saksnr. 105/12.

Rådmannen vurderer at kommunen i samband med rullering av kommuneplanen bør ta stilling til kva området skal nyttast til og fastsetje arealbruken i samsvar med dette. Det er uheldig å tillate denne typen tilfeldig oppdeling og utbygging. Tilkomst, plassering av tomter, storleik på tomter og utbyggingsvolum bør vurderast og fastsetjast i ein planprosess, mellom anna for å sikre god utnytting av arealet.

Slik situasjonen har utvikla seg vurderer rådmannen at området vert nytta til fritidsbustader. Arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta vert dermed i mindre grad råka ved oppføring av ein ny fritidsbustad på ei allereie frådelt tomt i dette området. Omsyna i føremålsreglane i plan- og bygningslova vert dermed berre i mindre grad råka ved tiltaket. Vidare vert omsyna bak reglane det vert gjeve dispensasjon i frå i mindre grad råka. Fordelane med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tomta vert nytta til det ho vart frådelt til. Det er betre med fortetting i eit allereie etablert hytteområde, enn at det vert opna for oppføring av fritidsbustader i nye område. Ideelt sett bør all utbygging skje i regulerte område, men kommunen har opna for ei delvis spreidd utbygging i enkelte byggeområde og LNF-område, og det vil vere i samsvar med forvaltningspraksis å gje løyve til oppføring av fritidsbustad på ei allereie frådelt tomt. Det er heller ikkje stilt krav om regulering i dette området. Etter ei samla vurdering finn rådmannen at fordelane med å gje dispensasjon vil vere klårt større enn ulempene.

Det skal vidare leggjast vekt på dispensasjonen sin konsekvens for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Når det gjeld jordvernet har Hordaland fylkeslandbruksstyre gjeve samtykke til oppretting av gnr. 118 bnr. 87 i vedtak av 16.11.1976. Rådmannen legg dette vedtaket til grunn og vurderer ut frå kjent

informasjon at arealet ikkje har vore nytta til landbruksføremål sidan 1976, og ein dispensasjon vil dermed ha ingen eller liten konsekvens på jordvernet.

For grunneigar kan det ha ei positiv innverknad på helse å ha ein eigen fritidsbustad. Eigedommen er søkt knytt til offentleg vass- og avlaupsanlegg, så etablering av ein ny fritidsbustad vil ikkje føre til auka utslepp i nærområdet. Vidare skal eksisterande tilkomst og parkering nyttast. Tilkomsten skal skje frå regulert avkøyrsløp frå fylkesveg via regulert privat veg, og vidare via uregulert privat veg til parkeringsplass på gnr. 118 bnr. 89.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at dispensasjonen ikkje vil føre til negative konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Sjølv om Statsforvaltaren i Vestland har kome med negativ uttale til søknaden vurderer rådmannen at det kan vurderast å gje dispensasjon til tiltaket.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at eigedommen ligg i eit etablert område med 12 fritidsbustader og gjeldande forvaltningspraksis i kommunen. Eigedommen skal nytta eksisterande tilkomst og parkering, og knyta seg til offentlege vass- og avlaupsleidningar. Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF-område er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Nabomerknad

Nabomerknaden frå eigar av gnr. 118 bnr. 77 gjeld høgd på hytta og tilkomst til eigedommen.

Ansvarleg søkjar har mellom anna synt til at 2. etasje ikkje er ein komplett etasje, då det berre er målbart areal i midten, og ikkje på sidene. Hytta hadde vorte endå høgare dersom det skulle byggast 2 fullverdige etasjar. Det er ofte vanleg å ha maksimum 6 meter mønehøgd og 4 meter gesimshøgd på slike hytter, og det har dei difor halde seg innanfor. Vidare skal tilkomsten og parkering skje på naboeigedom, med sti til gnr. 118 bnr. 87.

Rådmannen legg mottekne utgreiingar, situasjonskart og teikningar til grunn og vurderer at tiltaket er i samsvar med gjeldande regelverk, forutan minsteavstand til nabogrensa til gnr. 118 bnr. 80.

Det er mellom anna søkt om mønehøgd på 5,9 meter, jf. motteken snitteikning. Rådmannen vurderer at ved å flytte tiltaket mot vest, og dermed lengre i frå eigedomsgrensa, kan planeringshøgda og dermed kotehøgda på topp møne kanskje kome noko lågare. Dette kan på den andre sida kanskje gje utfordringar med omsyn til tilkomst. Rådmannen legg motteken prosjektering til grunn og vurderer at nabomerknadene ikkje medfører krav om justering av tiltaket.

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 til oppføring av fritidsbustad på gnr. 118 bnr. 87.