

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
027/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	15.03.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Therese Lyngbo Iversen	22/3696

Byggesak GBNR 22/21 Njåstad - Søknad om dispensasjon for oppføring av anneks, terrasse og frittliggjande plattform til eksisterande fritidsbustad

Vedlegg:

3_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_22145-Soknad_dispensasjon.pdf
22145-Følgebrev2
22145-Soknad_dispensasjon2
22/21 - Njåstad - Søknad om oppføring av fritidsbustad
8_KART_Situasjonsplan_A10-1 Situasjonsplan.pdf
10_TEGN_TegningNyFasade_A20-2 Fasader.pdf
12_TEGN_TegningNyFasade_A20-4 ILLUSTRASJONER.pdf
13_TEGN_TegningNyPlan_A20-1 Plan & Snitt.pdf
14_TEGN_TegningNyPlan_A20-3 Utvidelse av eksisterende.pdf
15_TEGN_TegningNyPlan_A20-3 Utvidelse av eksisterende.pdf
18_KORR_RedegjoerelseEstetikk_22145-Eстетisk redgjørelse.pdf
21_KORR_Annet_22145-Følgebrev.pdf
23_KORR_Følgebrev_22145-Følgebrev.pdf
22-21 Ortofoto 1-1000
22-21 Plan 1-500
22-21 Plan 1-1000
22-21 Ortofoto 1-500
Naturfarevurdering_Osterøy_gbnr_22-21

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til oppføring og utviding av terrasse, anneks, frittliggjande plattform, avkøyrsløse og parkeringsplass på gnr. 22 bnr. 21, 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.

Plan- og kommunalteknisk utval - 027/23

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 og utviding av terrasse, anneks, frittliggjande plattform, avkøyrsele og parkeringsplass på gnr. 22 bnr. 21, 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 fordelten 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: 22/21

Tiltakshavar: Kjell Harloff

Ansvarleg søkjar: Holon Haugesund AS

Dispensasjonssøknad motteken: 28.11.2022 og 05.01.2023

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel for oppføring og utviding av terrasse, etablering av parkeringsplass og avkøyrsele, oppføring av frittliggjande terrasse og oppføring av anneks.

Nabovarsel

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

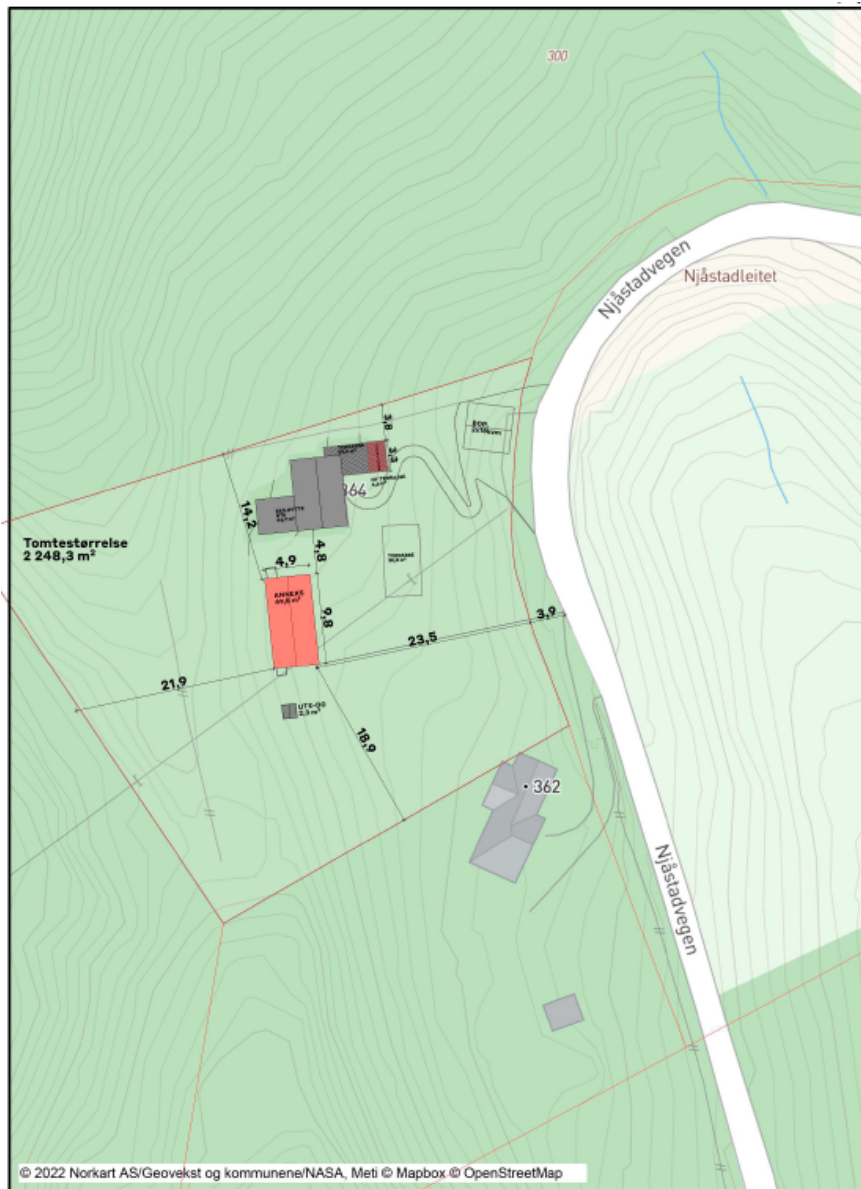
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

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

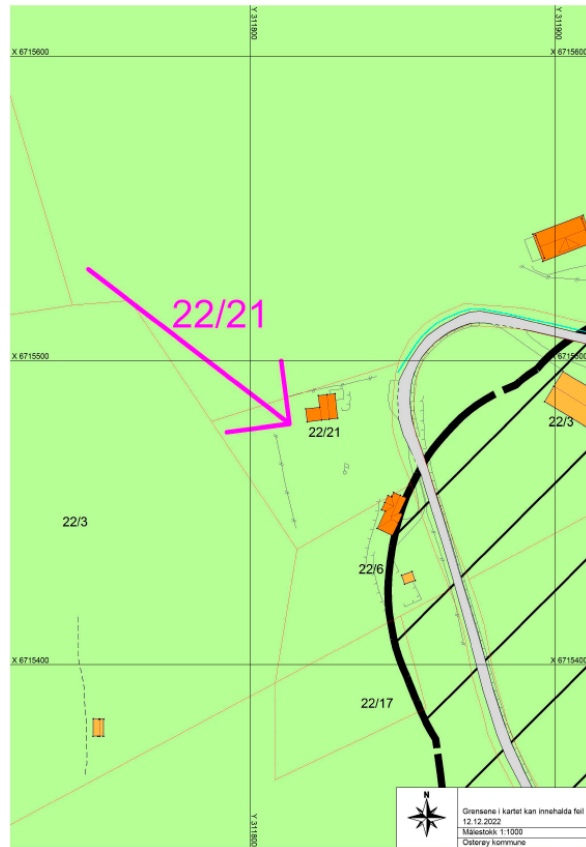
Kart/Foto

Situasjonsplan:



Ortofoto:

Plan:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel. Grunngeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at eigedomen og nye tiltak er godt visuelt skjerma, og at dei nye tiltaka ikkje vil i vesentleg grad endre opplevinga av området då den samla grada av utnytting er låg.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden om oppføring av anneks og utviding av terrasse er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 05.01.2023 kome med uttale i saka. I uttalen syner dei til at tiltaket ligg i aktsemdsområde for snøskred.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

VURDERING

Naturfare

Kommunen har ved oppslag i temadata funne informasjon om at arealet ligg innanfor aktsemdsområde for snøskred. Søkjar har sendt inn skredrapport for området. Kommunen legg motteken rapport til grunn for handsaminga.

Andre forhold

Deler av tiltaket ligg plassert under høgspenteledning. Ansvarleg søker har i søknaden opplyst om at ledningane skal leggjast under bakken før tiltaket skal utførast. Det vil i rammeløyve verte sett vilkår om at det ved søknad om igangsetjing må sendast inn dokumentasjon som syner at ledningane er lagt i bakken og at BKK har godkjent plasseringa av tiltaket.

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 tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemper, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, 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 samheng 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 løyve til mindre tiltak på frådelt tomter i LNF-område.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at tiltakshavar får byggje anneks med fleire soverom og får betre utnytta uteplassen på eigedomen

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det vert gjeve dispensasjon til tiltak i strid med arealbruken i kommuneplanen.

Ansvarleg søker opplyser i søknaden at fritidsbustaden ligg i bratt terreng, og at terrassen gir enklare tilkomst til fritidsbustaden og ein plass med sol på morgonen. Ansvarleg søker skriv og at avkøyrsløse og parkeringsplass gir betre siktforhold for tiltakshavar og andre trafikantar, og moglegheit for trygg parkering, og at den frittliggjande terrassen gjer det mogleg å møblere hagen som elles er bratt.

Rådmannen legg til grunn at søknaden gjeld tiltak på frådelt eigedom med eksisterande fritidsbustad. Rådmannen vurderer at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta ikkje verte direkte råka.

Rådmannen vurderer at ålmenta sine interesser berre i mindre grad vil verte råka ved tiltaket. Arealet er allereie privatisert ved oppføring av fritidsbustaden, og eventuell ferdsløse ved fritidsbustaden vil berre i mindre grad verte endra.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at eigedomen er frådelt og at området allereie er privatisert ved oppføring av eksisterande fritidsbustad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-område i kommuneplanens arealdel er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til 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 frå LNF-område i kommuneplanens arealdel til oppføring og utviding av terrasse, anneks, frittliggjande plattform, avkøyrsløp og parkeringsplass.