

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
091/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	01.11.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	23/2836

13/259 Lono - Søknad om dispensasjon for arealoverføring

Vedlegg:

13/259 - Søknad om arealoverføring
5_TEGN_TegningNyPlan_Situasjonskart gnr. 13 bnr. 259.pdf
Fugledalen bustadområde - arealplankart
Fugledalen bustadområde - føresegner

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå regulerte tomtegrenser i reguleringsplan Fugledalen bustad, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7, til deling og arealoverføring frå gnr. 13 bnr. 259 til gnr. 13 bnr. 258 og 260, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett.

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

Sjå i tillegg kommunedirektøren si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 091/23

PTU - behandling:

Ragnar Tyssebotn, FRP, sette fram slikt utsettingsframlegg: Saka vert utsett for synfaring i forkant av neste møte. Sakshandsamingsfristen vert forlenga til 10.12.2023 jf. forskrift om byggesak § 7-3, 1. ledd.

AVRØYSTING UTSETTING:

Saka vert samrøystes utsett for synfaring

PTU - vedtak:

Saka vert utsett for synfaring i forkant av neste møte. Sakshandsamingsfristen vert forlenga til 10.12.2023 jf. forskrift om byggesak § 7-3, 1. ledd.

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. 13 bnr. 259 Lono.

Tiltakshavar: Bergan bygg AS.

Heimelshavar: Lonevåg boligutvikling AS.

Dispensasjonssøknad motteken: 06.10.2023.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulerte tomtegrenser i reguleringsplan Fugledalen bustad planID 4630_2012001.

Nabovarsel

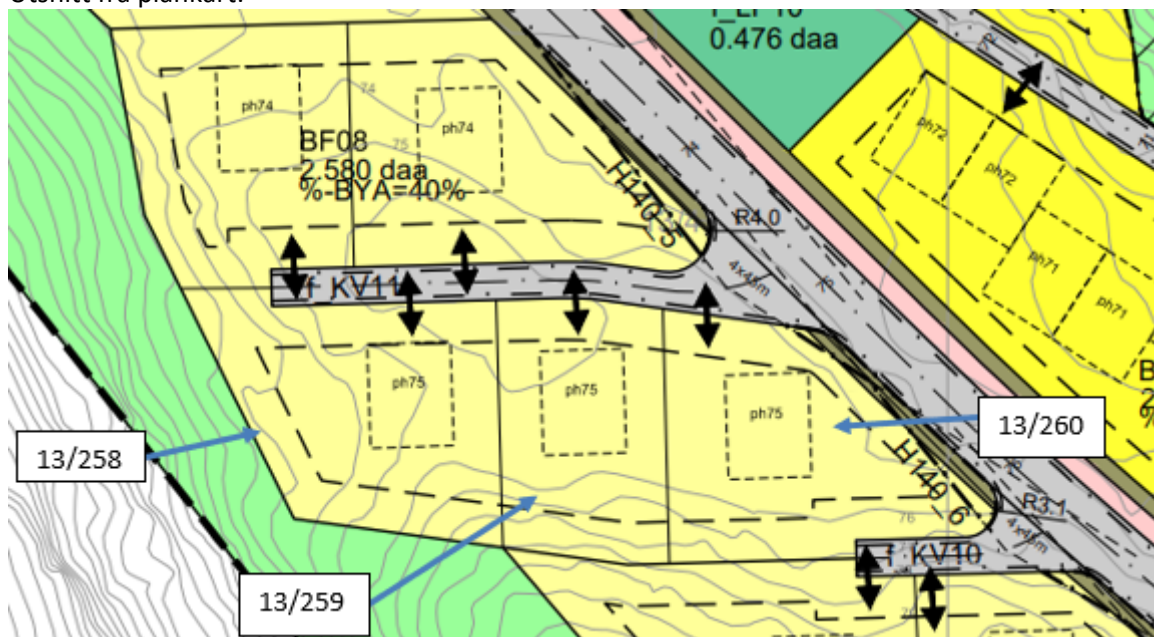
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fugledalen bustad planID 4630_2012001 er definert som bustadområde BF08.

Utsnitt frå plankart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå regulerte tomtegrenser for arealoverføring til nabotomt.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at eigedomen er ei trong tomt på under 400 kvadratmeter, og det er utfordrande å oppføre ein ny einebustad på tomta. Dette har ført til at tomta ikkje er seld. Nabotomtene gnr. 13 bnr. 258 og 260 har synt interesse for å kjøpe eigedomen, for å utvide utearealet sitt. Ei god løysing for dei er å dele eigedomen mellom seg, slik at begge får utvida uteareal og meir romslege eigedomar. Dersom søknaden vert godkjend vil talet på bustadeiningar i Fugledalen bustadområde verte redusert med ei bustadeining. Delinga av eigedomen vil føre til meir luft og lys mellom bustadene, gateparkering kan flyttast til garasje og at

utsikta for andre eigedomar vert betra.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

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 tilside. 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.

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 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.

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

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna å sikra ei variert utbygging av nye bustadområde med god utnytting av byggeareala og tilgang til ulike bustader.

Fordelar med å gje dispensasjon vil for eigarane av naboeigedomane gnr. 13 bnr. 258 og 260 vere at dei får større bustadtomter.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at det er dårleg arealutnytting av eit regulert bustadområde, det vert bygd færre bustader enn det er opna for i planområdet, bustadområdet vert raskare oppfylt, og det vert tidlegare press på å ta nye område i bruk til bustadføremål.

Kommunedirektøren vurderer at det ikkje førelegg nasjonale eller regionale interesser som kan verte vesentleg sett til side i samband med saka. Det er dermed ikkje nødvendig med ytterlegare vurdering av desse omsyna og søknaden er heller ikkje send til uttale.

Eigedomen gnr. 13 bnr. 259, som er søkt delt i 2, er på 396,1 m².

Gnr. 13 bnr. 258 er på 554,8 m² og gnr. 13 bnr. 260 er på 530,6 m². Eit tillegg på om lag 198 m² på kvar tomt vil gje einebustadtomter på om lag 750 m² og 730 m².

Kommunedirektøren legg til grunn at det i samband med utarbeiding av reguleringsplan kan det ha vore eit mål å få ei blanda utbygging i området med ulike storleikar på bustadhusa, ulike bustadtypar og ulikt prisnivå. Kommunedirektøren vurderer at sjølv om nokre av tomtene er små, samanlikna med mange andre bustadtomter på Osterøy, er dei ikkje så små at det ikkje er mogeleg å byggja på dei. Einebustadtomter på om lag 0,33 daa er ikkje unormalt, og det kan vere ei form for arealsløyseing å tillate større einebustadtomter enn t.d. 0,6 daa og meir.

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at gnr. 13 br. 259 er den minste bustadtomta i bustadfeltet. Tomta har ikkje vore mogeleg å selja og er på om lag 16 x 25 meter.

Kommunen legg til grunn at dei siste åra har det vore fokus på alternative buformer og reglane er endra slik at det mellom anna er enklare å byggje små frittliggjande bustadbygg med ei bustadeining,

på inntil 30 m² bruksareal (BRA) og med ein etasje utan kjellar. Det er i samband med dette gjort endringar i både byggteknisk forskrift (TEK17) og sakshandsamingsforskrifta (SAK10). Krava til tryggleik og søknadsplikt er ikkje endra.

Dersom nokon ynskjer å byggje mikrohus eller små einebustader på Osterøy kan denne tomte difor vere eit godt utgangspunkt for å testa ut bygningstypen. Ved eventuell framtidig regulering av tomter for mikrohus eller små einebustader vurderer kommunedirektøren at storleiken på bustadtomtene kan reduserast, samanlikna med gjeldande reguleringsplanar i kommunen.

I dispensasjonssøknaden er det mellom anna synt til at det er fleire tomter det ikkje vert ført opp så mange bustadeiningar på, som reguleringsplanen legg til rette for. Totaltalet på bustadeiningar vert difor lågare enn det kunne ha vore.

Kommunedirektøren legg til grunn at reguleringsplanen opnar for noko fleksibilitet og tilpassing i samband med søknad om tiltak. T.d. er bustadområda definert som bustader: frittliggjande småhus, konsentrerte småhus og blokker.

Når det gjeld område sett av til frittliggjande småhus (BF01-BF10) kan det førast opp eine- eller tomannsbustad. Denne differensieringa gjeld ikkje alle felt, så det er viktig å lese reguleringsføresegnene. Einebustadtomtene ligg i felt BF01, BF06, BF07, BF08 og BF10, jf. reguleringsføresegn nr. 3.1.4. Tomtene for einebustad eller tomannsbustad ligg i felt BF02, BF03, BF04, BF05 og BF09, jf. reguleringsføresegn nr. 3.1.5. Det er dermed 5 felt for berre einebustader og 5 felt der ein kan velje mellom einebustad eller tomannsbustad.

I felt BF09 er det regulert 5 tomter, der det kan førast opp einebustader eller tomannsbustader, jf. reguleringsføresegn nr. 3.1.5. Dette fører til at det skal oppførast minimum 5 bustadeiningar og maksimum 10 bustadeiningar. Flexibiliteten i reguleringsplanen fører til valfridom ved utbygginga, som totalt sett kan føre til at det vert oppført nokre færre bustadeiningar enn det maksimalt er plass til innanfor bustadområdet.

I felt BF08 er det regulert 5 tomter, der det skal førast opp einebustader, jf. reguleringsføresegn nr. 3.1.4. Det er dermed ikkje lagt opp til ei fleksibel løysing med val mellom einebustad og tomannsbustad i felt BF08. Det er fastsett i reguleringsplanen at det skal vere 5 tomter med 5 einebustader.

Kommunedirektøren vurderer at for å få ei god arealutnytting av det regulerte området er det viktig at talet på bustadeiningar ikkje vert redusert ut over det reguleringsplanen opnar for. Fordelane med å gje dispensasjon er dermed ikkje klårt større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunedirektøren særleg lagt vekt på at bustadfelt BF08 er regulert til 5 einebustadtomter, det er ikkje opna for fleksibilitet innanfor dette bustadfeltet og det er viktig å leggje til rette for bustader i ulike storleikar og prisklassar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunedirektøren at vilkåra for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Fugledalen bustad ikkje 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

Kommunedirektøren rår til at søknad om dispensasjon for deling og arealoverføring frå gnr. 13 bnr. 259 til naboieigedomane gnr. 13 bnr. 258 og 260 vert avslått.