

Kurt Indrebø
Åsen 72
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/2255 - 17/21744

Sakshandsamar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
23.10.2017

145/7 - Nordre Reigstad - Søknad om dispensasjon for arealoverføring - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 291/17

Søklar dispensasjon/fakturamottakar:	Kurt Indrebø
Heimelshavar/tiltakshavar:	Grete og Kjell Reigstad
Søknadstype:	Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.1, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1 for arealoverføring av 400 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 48.

Det vert elles synt til dispensasjonssøknad motteken 09.10.2017 og søknad om arealoverføring motteke 12.09.2017.

Sakshandsamingsfrist

Søknad om arealoverføring var ikkje komplett når den var motteke 12.09.2017. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til Kjell Reistad ved brev av 29.09.2017, der fylgjande dokumentasjon vart etterspurd:

1. Dispensasjonssøknad frå kommuneplanføresegn punkt 1.1, jf. plan- og bygningslova § 11-9.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå kjøpar motteke 09.10.2017.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 09.10.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som eksisterande bustadområde.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.1, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving: Saka har ikkje noko å seie for mindre utbygging i området og alle andre tidlegare tiltak i nærområdet har fått dispensasjon.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 30.08.2017.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

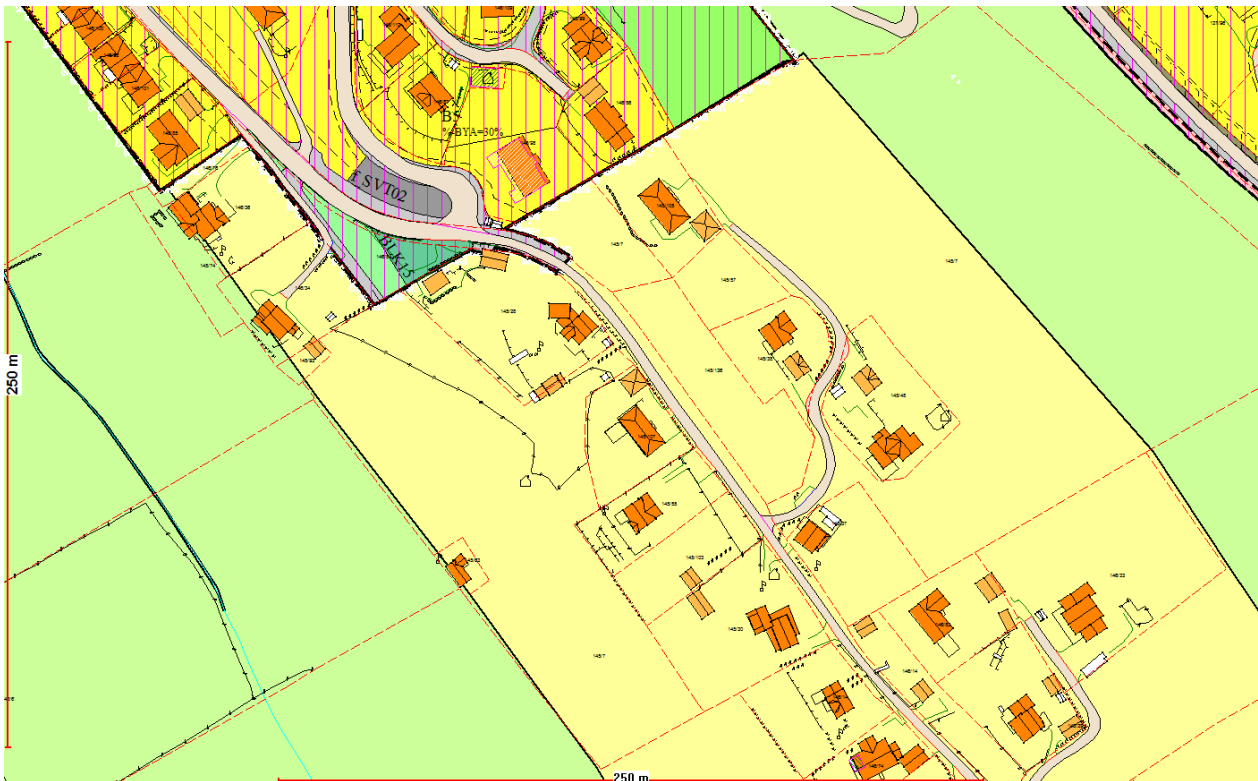
For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Gnr. 145, bnr. 48 og delar av gnr. 145, bnr. 7 ligg innanfor bustadområde, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 1:



For areal sett av til bygg og anlegg etter plan- og bygningslova § 11-7, nr. 1 er det krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.1.

Rådmannen vurderer at det er nødvendig med utarbeiding av reguleringsplan for å få god tomteutnytting innanfor avsett bustadområde. I staden for å auke storleiken på eksisterande bustadtomter bør det vurderast i plansamanheng kor mange nye tomter som skal og kan etablerast i området, kvar tilkomst og leikeareal skal etablerast og så bortetter.

Kommunen legg til grunn at eksisterande bustadtomt gnr. 145, bnr. 48 er på om lag 1600 m², jf. matrikelopplysningar. Det er vidare registrert i matrikkelen at det på tomta er oppført 1 einbustad, og 2 uthus/garasjar.

Rådmannen legg til grunn at einbustadtomter i regulerte bustadområde og elles i Osterøy kommune ofte ligg på om lag 1 daa, jf. vedtekne reguleringsplanar og gjeldande retningsliner for frådeling av tomter til bustad. Rådmannen vurderer at ei einbustadtomt på om lag 1,6 daa er ei stor tomt, og at det ikkje er nødvendig å auke storleiken på tomta.

Rådmannen vurderer at fordelar med dispensasjon mellom anna vil vere at eigar av gnr. 145, bnr. 48 får privatisert og nytta eit større areal enn tidlegare. Rådmannen vurderer at ulemper med dispensasjon mellom anna vil vere at arealutnyttinga vert dårleg, og trongen for å utvide bustadområde kjem tidlegare enn naudsynt, noko som deretter vil føre til auka press for å få bygge i landbruksområde og gjere om landbruksområde til bustadområde.

Forvaltningspraksis i kommunen er å leggje retningsliner for storleik på bustadtomter til grunn for handsaminga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det ikkje er nødvendig å auke storeleiken på tomta for å nytte tomta i samsvar med føremålet med tomta.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.1 for arealoverføring av 400 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 48 ikkje er oppfylt.

Rådmannen sitt vedtak

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.1 jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9 nr. 1 for arealoverføring av 400 m² frå gnr. 145, bnr. 7 til gnr. 145, bnr. 48."

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høvet til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 17/2255.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Sum kr.
9.1.4	Søknad om dispensasjon som gjeld plankrav	8.800,-
	Totalt gebyr å betala	8.800,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					8.800,-

Søkjær dispensasjon vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Laura Ve
Seksjonsleiar Plan og Teknisk forvaltning

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Grete Reigstad	Reigstad N	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Kjell Reigstad	Reigstad N	5281	VALESTRANDSFOSSEN
Kurt Indrebø	Åsen 72	5281	VALESTRANDSFOSSEN