

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
093/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	19.09.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/85

146/65 Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad - klage

Vedlegg:

146/65 - Søknad om dispensasjon med vedlegg
Uttale - Osterøy - Gnr 146 bnr 65 - Oppføring av einebustad - Dispensasjon
146/65 - uttale om tilhøve til marine kulturminne
146/65 Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon - vedtak
146/65 - Klage på avslag på dispensasjonssøknad for Reigstad Søndre
146-65 kommuneplan 1-1000
146-65 kommuneplan 1-5000
146-65 - ortofoto 1-1000
146-65 - ortofoto 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Klage motteke 21.03.2018 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 26.02.2018 saknr. 042/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming, jf. plan- og bygningslova § 1-9, jf. forvaltningslova § 33.

Grunngjeving

Kommunen har ikkje motteke nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering og vedtak bør endrast.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 093/18

PL - behandling:

Annbjörg B. Herland, KRF, gjorde slikt framlegg på vegner av KRF,H, og AP: "Klage motteke 21.03.18 vert teken til fylgje og vedtak av 26.02.18, saknr. 042/18, vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a, 11-7, nr. 6 og 11-9, nr. 5, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13 og punkt 5.1, jf. §§ 1-5 og 1-8, 3. ledd for oppføring av einebustad på gnr. 146, bnr. 65 og legging av avlaupsleidningar til sjø.

Grunngjeving:

1) Dispensasjon for bygging i LNF-område:

Her viser me til dispensasjon gjeve til dei to nærliggjande tomtane 146/62 og 146/63. Grunngjeving vert såleis likebehandling. Arealet er dessutan lite eigna til landbruksføremål.

2) Dispensasjon for bygging innanfor kommunal byggjegrænse til sjø:

Tilkomst til sjø vert ikkje råka ved bygging på eigedomen, då det går veg mellom eigedomane og sjøen. Friluftsliv, natur og kulturmiljø vil verta ivaretekne på lik linje som det er i dag. Det er om lag 80 m med jordbruksland mellom vegen og sjøen. Strandsona vert såleis ikkje meir privatisert ved å gje dispensasjon.

I dette tilfellet vurderer me at vegstykket framom tomtane mot sjøen lagar ei naturleg avgrensing mot sjø, og såleis opnar for ei revurdering av grensa sett i sjø- og strandsonen for funksjonell strandsona langs desse tomtane (gnr. 146/64 og 65).

Det bør i tillegg nemnast at klagar ved fleire tidlegare høve har vore i kontakt med administrasjonen, der det er blitt gjeve signal om at tomtane skulle kunna byggjast på. Formålet området er sett av til i kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål vert ikkje vesentleg tilsidesette.

Fordelane samla sett med å gje dispensasjon er etter vårt syn klart større enn ulempane.

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

RÅdmannen sitt framlegg	-	0 røyster
Fellesframlegg	-	7 røyster (2KRF,1H,2AP,2FRP)

PL - vedtak:

"Klage motteke 21.03.18 vert teken til følgje og vedtak av 26.02.18, saksnr. 042/18, vert oppheva.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a, 11-7, nr. 6 og 11-9, nr. 5, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13 og punkt 5.1, jf. §§ 1-5 og 1-8, 3. ledd for oppføring av einebustad på gnr. 146, bnr. 65 og legging av avlaupsleidningar til sjø.

Grunngjeving:

1) Dispensasjon for bygging i LNF-område:

Her viser me til dispensasjon gjeve til dei to nærliggjande tomtane 146/62 og 146/63. Grunngjeving vert såleis likebehandling. Arealet er dessutan lite eigna til landbruksføre mål.

2) Dispensasjon for bygging innanfor kommunal byggjegrænse til sjø:

Tilkomst til sjø vert ikkje råka ved bygging på eigedomen, då det går veg mellom eigedomane og sjøen. Friluftsliv, natur og kulturmiljø vil verta ivaretekne på lik linje som det er i dag. Det er om lag 80 m med jordbruksland mellom vegen og sjøen. Strandsona vert såleis ikkje meir privatisert ved å gje dispensasjon.

I dette tilfellet vurderer me at vegstykket framom tomtane mot sjøen lagar ei naturleg avgrensing mot sjø, og såleis opnar for ei revurdering av grensa sett i sjø- og strandsonen for funksjonell strandsona langs desse tomtane (gnr. 146/64 og 65).

Det bør i tillegg nemnast at klagar ved fleire tidlegare høve har vore i kontakt med administrasjonen, der det er blitt gjeve signal om at tomtane skulle kunna byggjast på. Formålet området er sett av til i kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål vert ikkje vesentleg tilsidesette.

Fordelane samla sett med å gje dispensasjon er etter vårt syn klart større enn ulempene."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval ikkje tek klagen til følgje, skal saka vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg handsaming.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval tek klagen til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til regionale styresmakter som skal ha vedtaket til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 146, bnr. 65, Reigstad Søndre.

Heimelshavar: Cato Stamnes.

Tiltakshavar: Cato Stamnes og Kari Kaland Stamnes.

Klagar: Cato Stamnes og Kari Kaland Stamnes.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av einebustad på gnr. 146, bnr. 65.

Det vart gjeve avslag på dispensasjonssøknaden i vedtak datert 26.02.2018 saknr. 042/18:

"Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a, 11-7, nr. 6 og 11-9, nr. 5, jf. §§ 1-5 og 1-8, 3. ledd for oppføring av einebustad på gnr. 146, bnr. 65 og legging av avlaupsleidningar til sjø."

Kommunen mottok 21.03.2018 klage på vedtaket av 26.02.2018 saknr. 042/18 frå Cato Stamnes og Kari Kaland Stamnes.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område og innanfor 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 1. ledd.

Kommunen har fastsett byggegrense i plankart for kommuneplanen sin arealdel og kommunedelplan for sjø- og strandsone, som skal gjelda framfor 100 meter byggegrense til sjø, jf.

kommuneplanføresegn punkt 1.13.

Utsnitt frå kommuneplankart (blå pil syner gnr. 146, bnr. 65 og grå stipla linje aust/søraust for eigedomen syner byggegrensa mot sjø):



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6, 11-7, nr. 5, bokstav a), 11-7, nr. 6 og 11-9, nr. 5, jf. §§ 1-5 og 1-8, 3. ledd.

Klage

Det er i klagen mellom anna synt til at omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon for ikkje vil verta vesentleg tilsidesett, og at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempe. Tilkomst til sjø vert ikkje råka ved bygging på eigedomen, då det går veg mellom eigedomane og sjøen. Friluftsliv, natur og kulturmiljø vil verta ivaretekne på lik linje slik det er i dag. Det er om lag 80 meter med jordbruksland mellom vegen og sjøen. Det ligg eit stort industribygg ved sjøen, som ikkje er fint frå sjøsida. Nytt hus vil vere ei oppgradering av området, også frå sjøsida. Kommunen har gjeve dispensasjon til bygging på 2 tomter. I arealdelen i kommuneplanen står det at det skal leggjast til rette for klyngjetun i LNF-område, og søknaden er i samsvar med dette ønsket.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Vurdering

Det er i klagen synt til at tilkomst til sjø ikkje vil verte råka ved tiltaket.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er lagt vekt på endra/reduisert tilkomst til sjø i samband med handsaminga av dispensasjonssøknaden. Rådmannen vurderer at det ikkje er noko konkret punkt i kommunen sitt vedtak å gje medhald i, og finn at klagar ikkje kan få medhald i klagen på dette punktet.

Det er i klagen synt til eit klipp frå nettsida til regjeringen.no om at byggeforbodet i 100-metersbelte langs sjø ikkje er absolutt og kan fråvikast gjennom planar og dispensasjonar.

Rådmannen har ved handsaming av søknaden lagt vekt på at kommunen i kommunedelplan for sjø- og strandsone har fastsett byggegrense langs sjø- og strandsone, jf. føresegn punkt 1.13 og plankart, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 3. ledd. Denne grensa skal gjelde framfor den generelle 100

metersgrensa til sjø i plan- og bygningslova § 1-8, 2. ledd.

"Byggegrense mot sjø er konkret vurdert i samband med utarbeiding av kommunedelplan for sjø- og strandsone. Planen vart vedteke av Osterøy heradsstyre i møte 21.02.2018 saksnr. 013/18 og mindre endring av kommuneplanen sin arealdel vart vedteke i etterfylgjande sak med saksnr. 014/18.

Rådmannen vurderer at arealdelen i kommunedelplanen for sjø- og strandsone har vore gjennom ein omfattande prosess, og det bør difor ikkje gjevast dispensasjon frå byggegrense fastsett i plankart, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.13, berre nokre dagar etter planen er vedteken. Omsyna bak regelen det er søkt dispensasjon i frå vil ved ein dispensasjon verte vesentleg tilsidesett."

Rådmannen vurderer at kommunen dermed har gjort slik det er synt til at kommunen kan gjera i utklippet frå nettsida til regjeringen.no. Rådmannen vurderer at klagar ikkje kan få medhald på dette punktet.

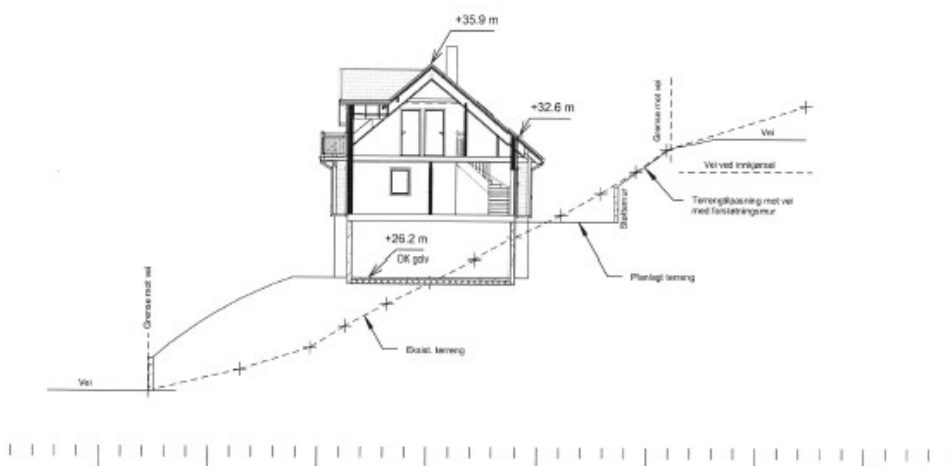
Det er i klagen synt til at eksisterande veg går ned til eit stort industribygg, som ikkje er fint frå sjøsida, og at nytt bustadhus vil vere ei oppgradering av området.

Rådmannen legg til grunn at det er eksisterande garveribygning på gnr. 146, bnr. 17 det her er synt til. Kommunen har motteke fylgjande teikningar av bustadhuset som er planlagt oppført på gnr. 146, bnr. 65:

Utsnitt frå situasjonsplan:



Utsnitt frå terrengprofil:



Kommunen har ikkje motteke fasadeteikningar av tiltaket, men har som vedlegg til klagen motteke fotomontasje som syner plassering av nye bygningar på gnr. 146, bnr. 62, 63, 64 og 65.

Utsnitt frå fotomontasje:



Rådmannen vurderer at bustaden på gnr. 146, bnr. 65 på fotomontasje og bustaden på motteken terrengprofil ikkje er like. Rådmannen vurderer vidare at sjølv om eit tiltak er finare enn eksisterande bygningar i eit område, er ikkje dette avgjerande for arealbruken i eit område. Ulempa med dispensasjon vil framleis mellom anna vere at dispensasjon kan undergrave kommuneplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut frå omsynet til offentleggjering, samråd og medverknad i planprosessen er det viktig at endringar i planar ikkje skjer ved dispensasjon, men i samband med kommuneplanlegging og utarbeiding av reguleringsplanar. Dersom kommunen har ynskje om bustadbygging i LNF-område skal dette skje i plansamanheng, til dømes ved å endra arealet til LNF-område der spreidd bustadbygging er tillate, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav b). Sidan dette ikkje er gjort, vurderer rådmannen at gjeldande kommuneplan skal leggjast til grunn, og det er ikkje høve til å nytte arealet til bustadbygging, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a), jf. kommuneplanføresegn punkt 5.2.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Det er i klagen synt til at kommunen har gjeve dispensasjon til oppføring av bustadhus på to av eigedomane.

Rådmannen legg til grunn at dette gjeld gnr. 146, bnr. 62 og 63.

Plan- og kommunalteknisk utval gav i møte 16.11.2016 saknr. 095/16 dispensasjon til oppføring av bustadhus på gnr. 146, bnr. 62.

"Det vert i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jfr. same lov §§ 1-6, 11-6, 11-7, nr. 5 til oppføring av bustadhus på gnr. 146/bnr. 62 Søndre Reigstad."

Plan- og kommunalteknisk utval gav i møte 16.11.2016 saknr. 096/16 dispensasjon til oppføring av bustadhus på gnr. 146, bnr. 63.

"Det vert i medhald av plan- og bygningslova § 19-2 gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen, jfr. same lov §§ 1-6, 11-6, 11-7, nr. 5 til oppføring av bustadhus på gnr. 146/bnr. 63 Søndre Reigstad."

Rådmannen legg til grunn at desse 2 eigedomane ligg utanfor 100-metersbelte langs sjø, og dermed

ikkje treng dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8. I samband med utarbeiding av ny sjø- og strandsoneplan i Osterøy kommune vart ny byggegrense langs sjø trekt slik at desse 2 eigedomane ikkje kjem i strid med byggegrensa mot sjø, jf. plankart, jf. føresegn 1.13.

Rådmannen vurderer at det er krav om 2 ulike dispensasjonar frå arealdelen i kommuneplanen for oppføring av bustad på gnr. 146 bnr. 65, medan det på gnr. 146, bnr. 62 og 63 berre er krav om 1 dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen for oppføring av bustad. Rådmannen vurderer at sakene ikkje er like, og dermed ikkje kan samanliknast. Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Det er i klagen synt til at på Breisten er husa bygde langt innanfor 100-metersbelte.

Rådmannen legg til grunn at Breistein ligg i Bergen kommune, og kan ikkje sjå at det er krav om å vurdere plangrunnlaget i nabokommunen ved handsaming av søknader i Osterøy kommune. Rådmannen vurderer at det er gjeldande planar i Osterøy kommune som skal leggjast til grunn for handsaminga av byggesøknader i Osterøy kommune. Det finst ulike stader på Osterøy der gjeldande regelverk/kommuneplan/reguleringsplan på utbyggingstidspunktet har gjeve rom for oppføring av bustad og andre tiltak langs sjø. Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Det er i klagen synt til at det på garden sør om oss vart bygd ein einebustad i 2011 som ligg om lag 60 meter frå sjøen.

Rådmannen har ikkje funne nokon bygning på kartet som høver til denne påstanden. Dersom det er meint gnr. 146, bnr. 52 ligg denne einebustaden vel 80 meter frå sjø. Formannskap handsama dispensasjonssøknaden i møte 26.08.2009 saksnr. 139/09 og gjorde fylgjande vedtak:

"Formannskapet som det faste utval for plansaker finn at særskild grunn ligg føre til å gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 7. Søknaden vert imøtekomen.

Særskild grunn: Tomta er på ca. 1 mål og vart frådelt frå hovudbruket til byggetomt med eige gards- og bruksnr. på ca. 1970-talet. Seinare vart det gjeve utsleppsløyve som vart fornya den 23.02.2007 og er gyldig til 23.02.2010.

Det er ikkje dyrka mark eller beiteland på den omsøkte tomte. Hovudbruket er nedlagd, og det er ikkje drift på hovudbruket. Det er best samfunnsmessig at det etablerer seg folk i området, og at landskapet vert stelt og ivareteke. Det skal vera ope for ålmenn ferdsel. Det omsøkte arealet er og av ein slik karakter at det ikkje er mogeleg å koma ned til sjøen over eigedomen."

Rådmannen legg til grunn at dispensasjonssøknaden som gjeld gnr. 146, bnr. 52 var motteke 05.12.2008 og vart handsama etter gjeldande plan- og bygningslova (1985). Søknad om dispensasjon som gjeld gnr. 146, bnr. 65 kom inn til kommunen 20.12.2017 og søknaden skal handsamast etter ny gjeldande plan- og bygningslov (2008). Rådmannen legg til grunn at det mellom anna i samband med lovendringa skjedde ei innskjerping av krava til bygging i strandsona. Rådmannen vurderer at det ikkje kan leggjast vekt på vurderingar som vart gjort etter tidlegare regelverk og før ny plan- og bygningslov vart vedteke.

Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Det er i klagen synt til at det under skildring i kommuneplanen for 2011-2023 står at det skal leggjast til rette for klyngjetun i LNF-område, og at søknaden er i tråd med kommunen sitt ynskje om slik busetnad.

Rådmannen legg til grunn at klyngjetun i LNF-område skal plasserast i LNF-område der spreidd

busetnad er tillate, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 6, bokstav b). Gnr. 146, bnr. 65 ligg ikkje innanfor område der spreidd busetnad er tillate, og er dermed ikkje innanfor eit område der kommunen ynskjer at det skal leggjast til rette for klyngjetun. Gnr. 146, bnr. 65 ligg i LNF-område der det berre er tillate med tiltak i samband med stadbunden næring som vil seie bygning, anlegg eller bruk som det av omsyn til drifta av garden er naudsynt å lokalisera på eigedomen, jf. kommuneplanføresegn punkt 5.2, jf. plan- og bygningslova § 11-7, nr. 5, bokstav a). Rådmannen vurderer at det ikkje har kome fram nye moment i klagen som fører til at tidlegare vurdering bør endrast, og klagar får ikkje medhald på dette punktet.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klage motteke 21.03.2018 ikkje vert teke til fylgje, vedtak av 26.02.2018 saknr. 042/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for handsaming