

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
120/18	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	28.11.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	18/85

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

Vedlegg:

Klage - Osterøy - Gnr 146 bnr 65 - Oppføring av einebustad - Dispensasjon

Klage - Osterøy - Gnr 146 bnr 65 - Oppføring av einebustad - Dispensasjon

Oversending av klage til uttale - gbnr 146/65 Reigstad Søndre

Sakspapir - 146-65 Reigstad Søndre - Søknad om dispensasjon - klage

146/65 - Søknad om dispensasjon med vedlegg

146/65 - uttale om tilhøve til marine kulturminne

Uttale - Osterøy - Gnr 146 bnr 65 - Oppføring av einebustad - Dispensasjon

146/65 - Klage på avslag på dispensasjonssøknad for Reigstad Søndre

146-65 - ortofoto 1-1000

146-65 - ortofoto 1-5000

146-65 kommuneplan 1-1000

146-65 kommuneplan 1-5000

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Klage motteke 22.10.2018 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 19.09.2018 saknr. 093/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for oversending av saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann for vidare 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 - 120/18

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Klage motteke 22.10.2018 vert ikkje teke til fylgje, vedtak av 19.09.2018 saknr. 093/18 vert oppretthalde og saka vert send til Fylkesmannen i Hordaland for oversending av saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann for vidare 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.

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 oversending av sak til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Saksopplysningar

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

Heimelshavar: Cato Stamnes.

Tiltakshavar: Cato Stamnes og Kari Kaland Stamnes.

Klagar: Fylkesmannen i Hordaland.

Klage motteke: 22.10.2018.

Saka gjeld

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

Plan- og kommunalteknisk utval handsama saka i møte 19.09.2018 saksnr. 093/18 og gjorde fylgjande 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 strandsoneplanen for funksjonell strandsone 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."

Kommunen har motteke klage på vedtaket av 19.09.2018 saksnr. 093/18 frå Fylkesmannen i Hordaland.

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/nordaust 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

Grunngjeving for klagen er:

"Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommune- og reguleringsplanlegging, jf. Ot.prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 31.01.2018. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttalen som grunnlag for klaga:

«Tomten ligg om lag 80 meter frå sjøen i bratt terreng. Det er veg, fulldyrka jord og litt skog mellom tomta og sjøen. Det er Fylkesmannen si vurdering at tiltaket vil vere godt synleg frå sjøen og vil ha negativ innverknad på kulturlandskapet.

Etter det vi kan sjå er det også sett av områder til bustad i nærleiken. Det burde vere mogleg å finne bustad i nærleiken utan å tilsidesette kommuneplanen.»

Vi viser også til at tomta ligg tett opptil fulldyrka areal noko som kan føre til konflikhtar kring støy og lukt i samband med drift av jorda.

I kommunedelplan for sjø og strandsone er det sett byggjegrænse mot sjø på oppsida av aktuell tomt. Kommunen har vurdert at det er naudsynt med dispensasjon frå denne grensa. Fylkesmannen si vurdering er at det framleis er naudsynt med dispensasjon ifrå 100- metersgrensa for tiltak som ikkje er i samsvar med formålet. Uansett om ein legg til grunn byggjegrænse eller 100-metersgrensa, så ligg bustadtomta i strandsona.

Den aktuelle tomta ligg i LNF-område, i strandsona og i nærleiken av Valestrand der det er sett av området til bustad. Kommunedelplan for sjø og strandsone vart vedteke for under eit år sidan. Fylkesmannen si vurdering er at ein dispensasjon i denne saka kan undergrave kommunedelplanen som styringsverktøy. Omsyn til strandsone, landskap og landbruk vert sett til sides utan at vi kan sjå nokon samfunnsmessige fordelar. Fordelane i saka er av personleg karakter.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og kommunedelplan for sjø og strandsone vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Osterøy kommune sitt vedtak av 19.09.2018, sak 093/2018.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon."

Vurdering

Rådmannen legg plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 19.09.2018 saksnr. 093/18 til grunn for handsaminga, med unntak av den delen av grunngjevinga der det står at administrasjonen har gjeve signal om at tomtane skulle kunne byggjast på.

Søknaden gjeld oppføring av einebustader på eksisterande tomter i LNF-område. Rådmannen legg til grunn at føremålet med frådelinga var bygging av einebustader på tomtene. Det ligg til saman 5 tomter i dette området, og på ei av tomtene er det oppført einebustad, medan det på 2 tomter er gjeve dispensasjon til oppføring av ein einebustad på kvar tomt. Plan- og kommunalteknisk utval har vurdert at arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta berre i mindre grad vert råka, sidan tomtene alt er frådelt, arealet er lite eigna til landsbruksføremål og tilkomsten til sjø vert ikkje endra sidan tomtene ligg ovanfor vegen og det er vel 80 meter til sjø. Omsyna bak regelen det vart gjeve dispensasjon i frå og omsyna i føremålsregelen i lova vart ikkje vesentleg tilsidesett. Fordelar med dispensasjon er at alle dei 5 tomtene vert vurdert likt. Ulemper med dispensasjon vil vere at ny

byggegrense fastsett i ny sjø- og strandsoneplan ikkje vert fylgd. Fylkesmannen i Hordaland skriv i klagen at byggjegrensa i sjø- og strandsoneplan ikkje gjeld for oppføring av einebustad i LNF-område. Rådmannen er ueinig i denne påstanden, men legg til grunn at dersom dette er rett har det dermed ikkje noko å seie at sjø- og strandsoneplanen er ny, og at kommunen gjorde ei vurdering i samband med utarbeidinga av sjø- og strandsoneplanen. At tiltaket vil vere godt synleg frå sjøen er rådmannen einig i, men vurderer at oppføring av einebustader på dei 2 andre tomtene vil dempe verknaden frå sjøen og innverknaden på kulturlandskapet. Sidan Fylkesmannen i Hordaland ikkje klaga på desse 2 sakene, vurderer rådmannen at dette momentet ikkje vil vere avgjerande for vurderinga av klagen. Fordelane ved å gje dispensasjon er dermed klårt større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at det ikkje har kome nye moment i klagen som fører til at plan- og kommunalteknisk utval sitt vedtak av 19.09.2018 saksnr. 093/18 bør endrast.

Konklusjon

Rådmannen rår til at klagar ikkje får medhald og at vedtak av 19.09.2018 saksnr. 093/18 vert oppretthalde.