

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
031/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	22.04.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Janine Bratland Andersen	20/214

15/35 Låstad - Søknad om dispensasjon for bruksendring frå fritidsbustad til einebustad

Vedlegg:

15/35 - Låstad - Søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar av eigen bustad eller fritidsbustad
15/35 - Låstad - Søknad om bruksendring
Søknad om dispensasjon
Kartskisse
1+SV+_214097.pdf
15-35 - Ortofoto 1-1000
15-35 - Ortofoto 1-5000
15-35 - Kommuneplan 1-1000
15-35 - Kommuneplan 1-5000
15/35 - Låstad - Uttale - bruksendring av fritidsbustad til einebustad - dispensasjon
Uttale - Osterøy - 15 35 - Låstad - bruksendring av fritidsbustad til einebustad - dispensasjon
Angående søknad om endret eller utvidet bruk av avkjørsel - Fv. 5430 - gnr 15 bnr 35 - Osterøy kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på gnr. 15, bnr. 35 Låstad, 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.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 031/20

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 4 røyster (1H,1AP,1SP,1FRP) mot 1 røyst (1MDG)

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a til

bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på gnr. 15, bnr. 35 Låstad, 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.

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 regionale og statlege styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr. 15, bnr. 35 Låstad.

Tiltakshavar: Gunnar Gryttingslien og Anne Britt Gryttingslien.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på gnr. 15, bnr. 35 Låstad.

Vatn og avlaup (VA)

Eigedomen skal vera sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 07.12.2017. Utsleppsløyve gjeld utslepp av sanitært avlaupsvatn frå eksisterande fritidsbustad via typegodkjend biologisk/kjemisk minireinseanlegg type 1.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen skal vera sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Søknad om avkøyrsløse til offentleg veg er sendt til Vestland fylkeskommune jf. plan- og bygningslova § 21-5 jf. forskrift om byggesak § 6-2.

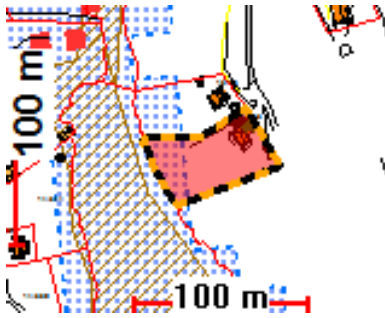
Det må sendast inn tinglyst avtale/avtale om vegrett over gnr. 15, bnr. 5 Jf. plan- og bygningslova § 27-4.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område. Eigedomen ligg vidare innanfor omsynssone H560_71 Loneelvi.

Natur- og miljøtilhøve

Delar av eigedomen mot vest ligg innanfor aktsemdsområde for flaum.



Utsnitt frå temadata.

Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at dei ønskjer å bruke fritidsbustaden til heilårsbustad då dei har foreteke oppgraderingar på fritidsbustaden gjennom oppføring av tilbygg og oppgradering av avlaupsanlegg. Desse tiltaka har gitt bygningen ein betre standard.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Vestland fylkeskommune, Fylkesmannen i Vestland og Statens vegvesen.

Kommunen har motteke negativ uttale frå Fylkesmannen i Vestland der dei rår frå at det blir gjeve dispensasjon då bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad vil kunne gje auka belastning for Loneelva i form av bruk og ferdsel ved vassdraget.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

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

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon til bruksendring frå fritidsbustad til einebustad i LNF-område.

Omsyn

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at tiltaket vert utført i samsvar med lov,

forskrift og planvedtak.

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.

Ulemper

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at gjeldande plan ikkje vert følgd og at plassering av bustadar skjer spreidd utan utarbeiding av reguleringsplan. Det er ikkje opparbeidd kommunaltekniske anlegg i området.

Fordelar

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at kommunen får fleire fastbuande. Eigedommen er allereie frådelt og bygningen oppført, og tiltaket vil følgjeleg ikkje føre til bruk av eit nytt areal.

Jordvern

Rådmannen legg til grunn at eigedomen er frådelt og bygd med fritidsbustad. Arealdisponeringsomsyna som kommuneplanen skal ivareta vert dermed ikkje direkte råka ved bruksendring til einebustad.

Uttale

Kommunen har motteke negativ uttale frå Fylkesmannen i Vestland der dei rår frå at det blir gjeve dispensasjon då bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad vil kunne gje auka belastning for Loneelva i form av bruk og ferdsel ved vassdraget.

Rådmannen legg til grunn at omsynssone H560_71 Loneelvi er etablert med heimel i plan- og bygningslova § 11-8 tredje ledd, bokstav c jf. kommuneplanføresegn punkt 7.5.

Rådmannen legg vidare til grunn planskildringa til kommuneplanen sin arealdel der det står:

Sone med angitte særskilte omsyn (c)

Bevaring av naturmiljø:

H560_71 Loneelvi. Det er lagt omsynssone over Loneelvi og sidebekkar, 50 meter frå vasstreng. Her må alle tiltak vurderast opp mot moglege konsekvensar på vasskvalitet for elvemusling. Tiltak som kan ha effekt på elvemuslingen må i tillegg til løyve frå særlov òg avklarast i forhold til elvemusling-forskrifta. Dersom omsøkt tiltak kan føre til reduksjon i vasskvalitet, kan det i mange tilfelle vere tilstrekkeleg å gjennomføre mellombelse førebyggjande tiltak for å redusere tilsig av ureina vatn til vassdraget i anleggsperioden (avskjeringsgrøfter, sedimenteringsbasseng m.m).

Rådmannen kan ikkje sjå at det i kommuneplanføresegn punkt 7.5 eller i planskildringa er synt til andre lover enn plan- og bygningslova når det gjeld omsynssone H560_71 Loneelvi.

Rådmannen vurderer at det i omsynssone H560_71 Loneelvi dermed berre skal takast omsyn til elvemusling jf. plan- og bygningslova § 11-8 andre ledd.

Rådmannen legg til grunn at kommunen sin praksis er å stille krav om at det ved søknad om løyve til tiltak skal sendast inn vurdering om tiltaket kan føre til reduksjon i vasskvalitet, og kva førebyggjande tiltak som må gjennomførast for å redusere tilsig av ureina vatn til vassdraget i anleggsperioden og ved seinare bruk av tiltaket.

Kommunen har i vedtak av 07.12.2016 saknr: 396/16 ved handsaming av søknad om utslepp til minireinseanlegg mellom anna stilt krav om etterpolering for å sikre at bakterier vert fjerna jf. naturmangfaldlova §§ 9 og 12.

Rådmannen vurderer at det dermed er teke omsyn til elvemusling i samband med tidlegare handsaming av søknad.

Rådmannen vurderer vidare at ferdselen langs vassdraget berre i mindre grad har innverknad på elvemuslingen i vassdraget. Sjølv om kommunen ikkje bør dispensere frå planar der statleg styresmakt har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, vurderer rådmannen at det i dette tilfellet er mogleg å fråvike denne regelen i plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd.

Samla vurdering

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at eigedomen er frådelt og forvaltningspraksis i kommunen, og kjem fram til at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5, bokstav a 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

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon til bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad på gnr. 15, bnr. 35 Låstad.