

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
019/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Marit Nedreli	20/3342

135/124 Rundhovde - Søknad om dispensasjon frå regulerte einebustader til tomannsbustader - BF7

Vedlegg:

135/124 Rundhovde - Søknad om dispensasjon frå regulerte einebustader til tomannsbustader - BF7

B1 Dispensasjon

D1 kart

D2 illustrasjonsplan Rundhovde Bustadområde

D3 oversiktsplan

Reguleringsplan Rundhovde plankart

Reguleringsplan Rundhovde føresegner

135-124 plan 1-1000

135-124 plan 1-5000

135-124 situasjonskart 1-1000

135-124 ortofoto 1-1000

135-124 ortofoto 1-5000

135-124 temadata 1-5000

Rundhovde - planskildring

Rundhovde - plankart

Rundhovde - reguleringsføresegn

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå reguleringsplan Rundhovde planID 2015005, reguleringsføresegn § 6 punkt 6.6.1, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 1, til oppføring av 2-mannsbustad på tomt nr. 10 og 11 i felt BF7 på gnr. 135 bnr. 124, 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 rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 019/21

PL - behandling:

Alf T. Mortensen, FRP, gjorde slikt framlegg: "Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan Rundhovde planID 2015005, regulerings-føresegn § 6 punkt 6.6.1, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 1, til oppføring av 2-mannsbustad på tomt nr. 10 og 11 i felt BF7 på gnr. 135 bnr. 124, 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 tilsidesett.

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

Aksel Mjøs, H, gjorde slikt framlegg om tillegg til FRP sitt framlegg: "Samfunnsmessige fordeler med dispensasjon er at dette bidreg til auka fortetting og difor betre utnyttig av arealet. Dessutan er tilbodet betre tilpassa forventa marknadsetterspurnad. Ulempene for ålmenta utanfor området er vurdert som små."

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Alf t. Mortensen sitt framlegg med slikt tillegg

som foreslått av Aksel Mjøs	-	samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1FRp,1V)
Rådmannen sitt framlegg	-	0 røyster

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsplan Rundhovde planID 2015005, regulerings-føresegn § 6 punkt 6.6.1, jf. plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-7 nr. 1, til oppføring av 2-mannsbustad på tomt nr. 10 og 11 i felt BF7 på gnr. 135 bnr. 124, 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 tilsidesett. Samfunnsmessige fordeler med dispensasjon er at dette bidreg til auka fortetting og difor betre utnyttig av arealet. Dessutan er tilbodet betre tilpassa forventa marknadsetterspurnad. Ulempene for ålmenta utanfor området er vurdert som små.

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

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. 135 bnr. 124 felt BF7 tomt 10 og 11.

Tiltakshavar: Rønhovde eiendom AS.

Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Eik AS.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulerte einebustader til tomannsbustader på 2 tomter i Rundhovde bustadområde.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Rundhovde bustadområde planID 2015005 er definert som byggeområde bustader – frittliggjande småhus BF7.

Søknaden gjeld tomt 10 og 11 i felt BF7 – utsnitt frå plankart:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå regulerte einebustader til tomannsbustader. Grunngeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna det ikkje har vore mogeleg å selje tomtene som einebustadtomter, bustadmarknaden har endra seg, det er betre med 2-mannsbustader, og bustadene kan tilpassast unge og førstegangsetablerarar.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Kommunen har ikkje motteke uttale i saka.

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 til side. 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 fortetting i sentrumsområda der gjeldande reguleringsplan er meir enn 20 år gamal.

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå er mellom anna å sikra at det vert eit variert bustadmiljø.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikra at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Rådmannen legg gjeldande reguleringsplan til grunn. Det er regulert 8 felt med frittliggjande småhusutbygging i planen, med til saman 16 einebustader, jf. planskildringa punkt 8.3 og 8.4.2.

I felta BF2, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8, BF9 og BF10 skal det førast opp einebustader, jf. reguleringsføresegn § 6 punkt 6.6.1.

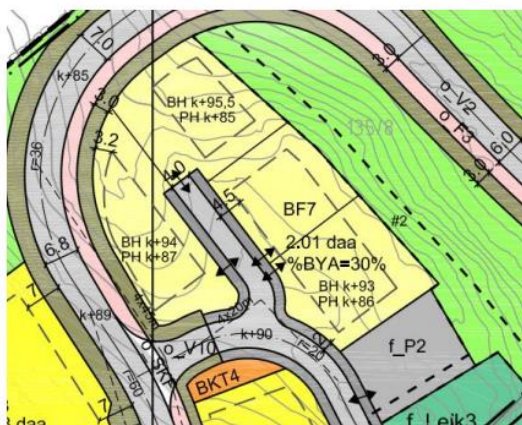
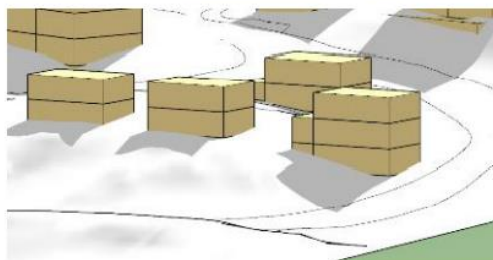
Utsnitt frå planskildringa side 32:

Under er ei arealoppgåve som viser storleiken (daa) på dei ulike reguleringsføre måla og underliggjande felt. Tabellen viser også maksimalt tillate bygd areal som %BYA for kvart byggefelt.

	Føremål	Feltnamn	Tal på bustader	Storleik tomt (daa)	% BYA
1. Bygningar og anlegg	Bustader-frittliggjande småhus (1111)	BF2	1	3,26	BYA 20%
		BF4	2	3,23	BYA 25%
		BF5	3	4,64	BYA 15%
		BF6	4	7,07	BYA 15%
		BF7	4	2,01	BYA 30%
		BF8	6	5,37	BYA 20%
		BF9	1	0,52	BYA 30%
		BF10	1	0,66	BYA 25%
	Sum BF		16	26,76	

Utsnitt frå planskilddringa side 38:

Felt BF7



Felt BF7 ligg nordvest i planområdet, sør for o_V2. Her skal det byggjast frittliggjande småhus med maks to etasjar og underetasje/ sokkeletasje der terrenget ligg til rette for det. Illustrasjonsplanen viser ei utbygging med 4 einebustader med garasjar. Gjesteparkering skjer på eigen tomt. Bustadane har tilkomst frå f_V11. Bygga er plassert slik på tomten at ein skal få eit størst mogleg solrikt uteareal, og hovudutsikt vert mot nordaust.

I samband med reguleringsendringa i 2017 vart det regulert 86 ny bustadeiningar, fordelt på ulike typar bustader.

Det vart gjort ei vurdering av kva type bygg som einingar seg i dei ulike byggeområda i planområdet, ut frå mellom anna terrenghøgder og landskapsprofil. Den tyngste utbygginga er plassert der det er vurdert å vere minst eksponert, medan det er plassert lettare bygg i form av einebustader mot toppen av åsen.

Reguleringsplanen legg til rette for eit variert bustadmiljø, der både unge og eldre kan etablere seg, ved at det er planlagt fleire typar bustader, jf. planskilddringa punkt 8.9.

Ved endring av reguleringsplanen vart tidlegare felt BF3 i den gamle planen endra frå frittliggjande småhusutbygging til konsentrert småhusutbygging.

Kommunen har ikkje motteke skisser, teikningar eller illustrasjonar som syner korleis det er tenkt å føre opp 2-mannsbustader på tomtene. Rådmannen vurderer at det kan vere utfordringar knytt til plassering, utforming, storleik, parkering for 4 bilar, osv.

Plankartet syner 17 regulerte ubygde einebustadtomter då planen vart vedteken i 2017.

Det er i dispensasjonssøknaden mellom anna synt til at det er vanskeleg å selje tomtene, og at det er ynskje om bustadeiningar som er tilpassa unge og førstegangsetablerarar.

Rådmannen legg til grunn at kommunen i 2020 gav løyve til oppføring av einebustad på tomt 8 og 9 i felt BF7, dette er no gnr. 135 bnr. 129 og 130.

Status no er dermed at det innanfor planområdet er 15 regulerte ubygde einebustadtomter att:
5 tomter i felt BF5 og BF6 på gnr. 135 bnr. 10,
2 tomter i felt BF7 på gnr. 135 bnr. 124,
4 tomter i felt BF8 på gnr. 135 bnr. 11, og
4 tomter i felt BF8, BF9 og BF10 på gnr. 135 bnr. 5.

Planen slik han no ligg føre vart vedteken i Osterøy heradsstyre 01.11.2017 saksnr. 063/17.

Rådmannen legg til grunn at rettsverknaden av reguleringsplan mellom anna er at fristen for å setje i gang nye tiltak i planområdet er 10 år, jf. plan- og bygningslova § 12-4, siste ledd. Ved eventuell overskriding av 10 års fristen, skal kommunen ved handsaming av søknad om ny utbygging vurderer om gjeldande plan i tilstrekkeleg grad avklarar aktuelle offentlege og private interesser. Det er meir enn 6 år til dette kravet er aktuelt, og rådmannen vurderer at planen framleis er ung. Situasjonen hadde vore ein annan dersom det var meir enn 10 år sidan planen var vedteken. Rådmannen legg til grunn at reguleringsplanen fastset framtidig arealbruk for området, og er bindande for nye tiltak, jf. plan- og bygningslova § 12-4, 1. ledd. Planen har vore igjennom ein omfattande prosess, og rådmannen vurderer at det må takast ei ny planfagleg vurdering dersom det skal gjerast endringar med omsyn til utnytting og plassering av dei ulike bygningstypene innanfor planområdet. Tidlegare endring av planen har redusert talet på frittliggjande småhusutbygging til konsentrert småhusutbygging. Det må difor leggjast stor vekt på vurderingane som vart gjort i samband med reguleringsendringa.

Det er regulert 10 felt med konsentrert småhusutbygging/blokk i planområdet. Felt BK1, BK2 og BB1 er uendra ved planendringa i 2017. Felt BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BB2 og BB3 er anten nye eller omarbeida i høve til planen frå 2012.

Både i planområdet og på Valestrand er det oppført/under oppføring mange bustadeiningar i fleirmannsbustader. Tilgangen på nye bustadeiningar i fleirmannsbustader verkar dermed å vere god. Rådmannen vurderer at fordelar med dispensasjon mellom anna vil vere at eigar av tomtene får auka talet på bustadeiningar i planområdet i strid med vedteken reguleringsplan.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere at føremålet om å leggje til rette for eit variert bustadmiljø, der både unge og eldre kan etablere seg, ved at det er planlagt fleire typar bustader vert delvis sett til side. Det skal ikkje vere kurant å få dispensasjon til endra arealbruk i strid med vedteken reguleringsplan.

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at ulempene med å gje dispensasjon er større enn fordelene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det i samband med planendringa i 2017 vart tidlegare felt BF3 i den gamle planen endra frå frittliggjande småhusutbygging til konsentrert småhusutbygging. Problemstillinga og vurderinga er samanfallande med situasjonen i 2015-2017, og det vart i samband med reguleringsendringa gjennomført ei grundig vurdering med omsyn til tal bustadeiningar, plassering, utbyggingsmønster, osv.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulerings-føresegn § 6 punkt 6.6.1 til oppføring av 2-mannsbustad på tomt nr. 10 og 11 i felt BF7 på gnr. 135 bnr. 124 ikkje er oppfylt.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå regulerings-føresegn § 6 punkt 6.6.1 til oppføring av 2-mannsbustad på tomt nr. 10 og 11 i felt BF7 på gnr. 135 bnr. 124.