

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
064/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	03.09.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/1765	14/8664

Dispensasjonssak 25/123 Haugland - anneks til bustad - dispensasjon frå plankrav

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav for oppføring av bustadanneks til bustad som omsøkt.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.1, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen.

Tiltak

Det er søkt om oppføring av bustadanneks til heilårsbustad.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå plankrav.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at tiltaket ikkje endrar BYA for eigedomen. Bygget skal først opp på arealet til eksisterande uthus og vil ha same utforming som eksisterande uthus.

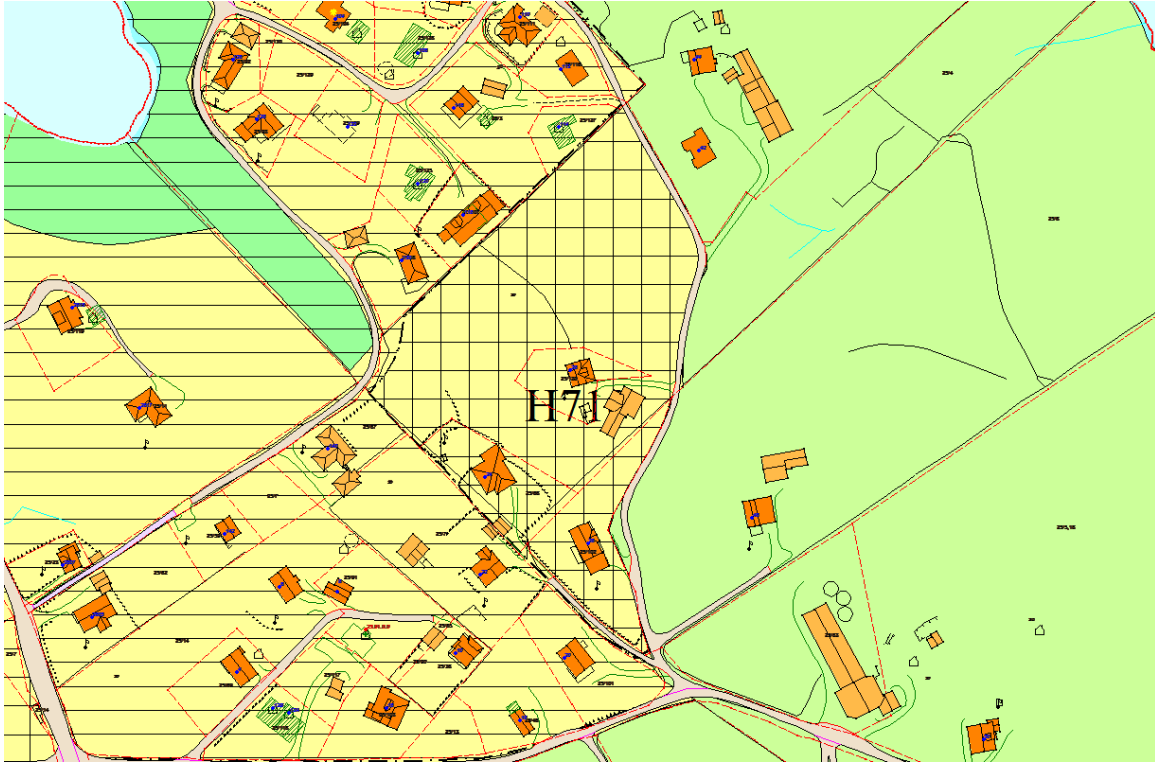
Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Annekset får ein storleik av 13,9 kvm BRA og 16,10 kvm BYA.

Det vert elles vist til søknad mottatt 17.07.14 og supplert 30.07.14

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafør det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for bustad.



Uttal frå annan styresmakt

Bygningsstyresmakta legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket si art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

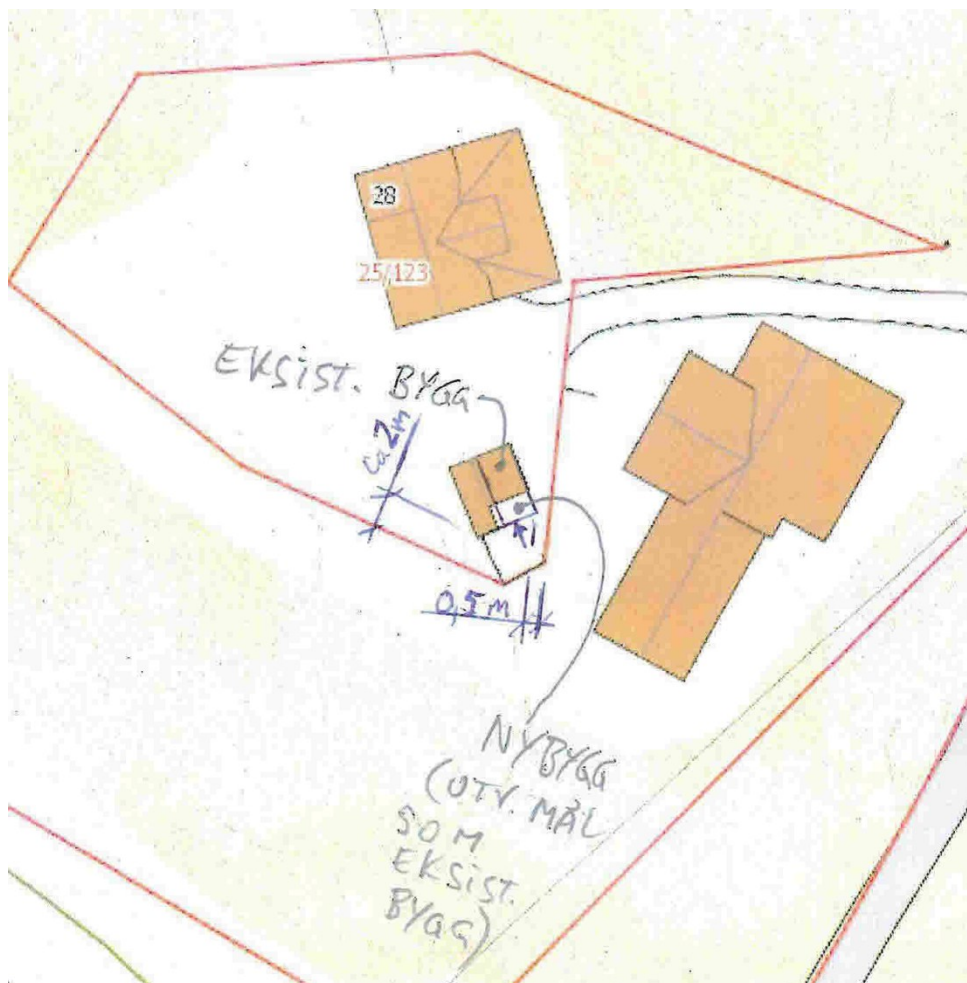
Nabovarsling

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

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 14.05.14.

Det ligg føre samtykke frå eigar av gnr. 25 bnr. 4 for plassering 0,5 meter frå nabogrensa.



Vatn og avløp (VA)

Det skal ikkje leggast inn vatn- eller avlaup i annekset.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket gjev ikkje endra tilkomst .

LOVGRUNNLAG:

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Eigedomen er underlagt krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanen pkt. 2.1:

«Areal sett av til bygg og anlegg etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde føremål.»

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova

med heimel i pbl. § 19-2.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven 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.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf pbl § 19-1.

VURDERING:

Tiltaket er etter rådmannen sin vurdering i tråd med arealføremål bustad i plan, men med krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak plankravet.

Eigedomen ligg innafor eit mindre areal som i kommuneplan er lagt ut til bustadformål, men som ikkje er regulert. Kringliggjande bustadområder er regulert gjennom eldre reguleringsplaner. Eigedomen ligg innafor plangrense for kommunedelplan for Bø som er under utarbeiding. Eigedomen er bygd og vil fortsette å ha arealføremål bustad i kommunedelplanen. Infrastruktur i området er etablert.

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket etter sin art og plassering ikkje gjer det naudsynt å krevje regulering. Tiltaket vil ikkje vanskeleggjere planprosessen knytt til kommunedelplanen. Annekset ligg mellom eksisterande bustad på eigedomen og bygning på eigedomen gnr. 25. bnr. 4, og arealet er etter rådmannen sin vurdering ikkje egna for anna bruk.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side.

Vurderingstemaet for rådmannen har vidare vore om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ein samla vurdering.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om å byggje anneks vil i utgangspunktet difor ikkje vere tilstrekkeleg åleine. Men

i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på tiltaket sin art og at tiltaket er knytt til ein bygd eigedom. Infrastruktur er på plass og tiltaket endrar ikkje tilhøva for eigedomen eller området. Rådmannen ser det også som ein fordel at annekset vert plassert på same stad som eksisterande uthus som skal rivast. Omsynet til å tillate normal utvikling av ein bygd eigedom taler for at det vert gjeve dispensasjon frå plankravet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankrav som omsøkt er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 064/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav for oppføring av bustadanneks til bustad som omsøkt.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.1, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.