

RADØY KOMMUNE

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksansv.
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	13.11.2013	088/13	KFL

Avgjerslemynde: HPLT	Arkiv: GBNR-45/7	Arkivsaknr
Sakshandsamar: Kjersti Flatråker	Objekt:	13/1366

GNR 45/7 SELFALLET - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLAN OMRÅDE B13 TOMT 4

Dokumentliste:

Nr	T	Dok. dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	04.10.2013	Byggm. Steinar Thunold	Gnr 45/7 Selfallet - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan B13 tomt 4
2	U	24.10.2013	Byggm. Steinar Thunold	Gnr 45/7 Selfallet - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan B13 tomt 4 - mellombels svar og utsending av gebyr
4	I	28.10.2013	Byggmester Steinar Thunold	Gnr 45/7 Selfallet - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan B13 tomt 4 - nabovarsel

Vedlegg i saka:

Kopi av søknad

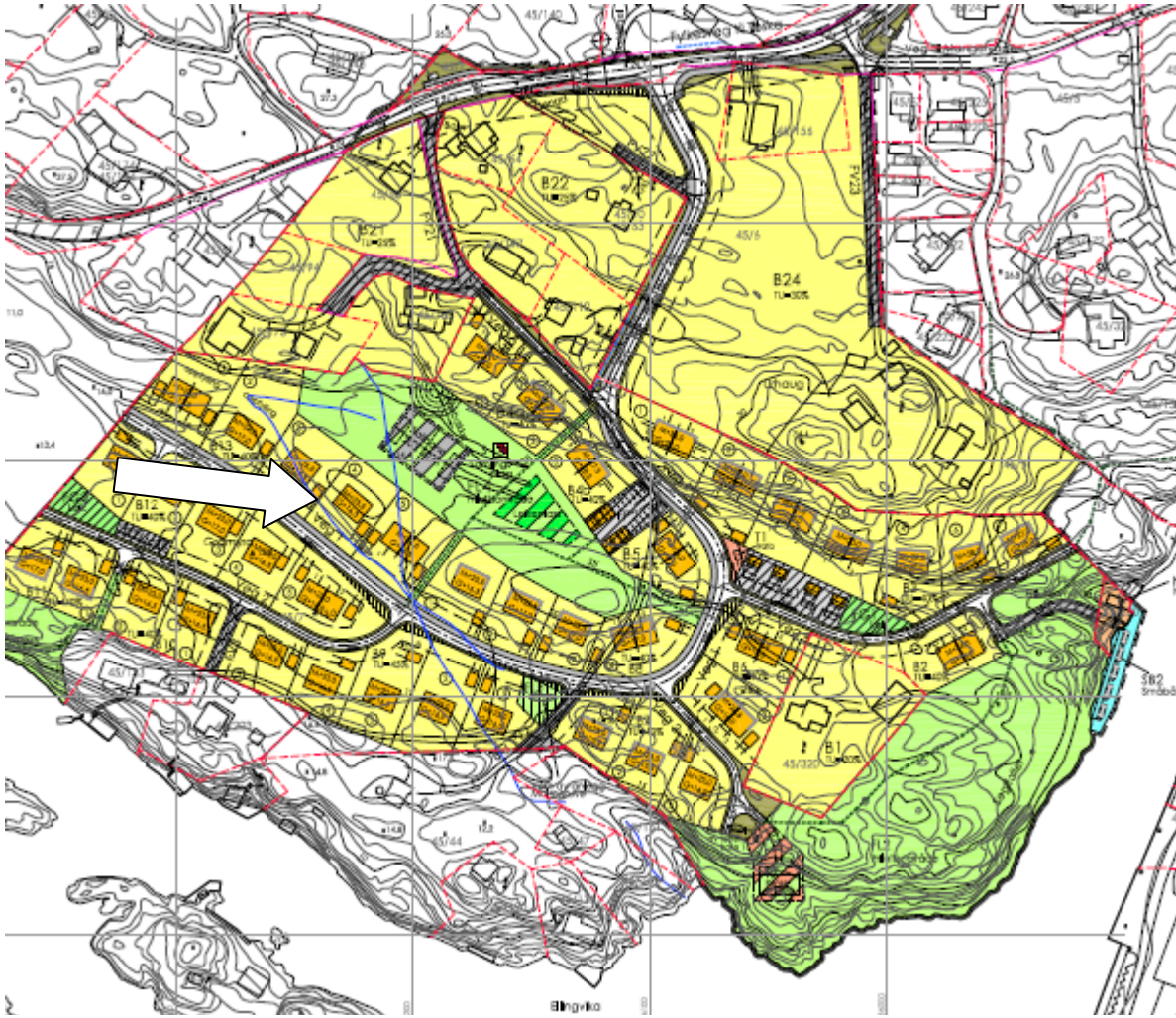
Saksutgreiing:

Det vert søkt om å få byggje ein tomannsbustad på ein einebustadtomt på Selfallet.

Tomta er del av reguleringsplan for Selfallet godkjent av kommunestyret 16.01.2007 og er satt av til arealføremål heilårsbustad. I plankartet er det teikna inn ein einebustad og garasje på arealet. Det er ynskje om å dele opp eigedomen og leggje til rette for to heilårsbustader.

Det føl av plan- og bygningslova (pbl) § 1-6 at tiltak ikkje må vere i strid med plan. Tiltakshavar ynskjer å byggje tettare enn det planen legg opp til og føremålet med denne søknaden er soleis ikkje i tråd med plan, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon i frå reguleringsplan for å byggje to-mannsbustad på eit areal som er satt av til 1 einebustad. Det er og søkt om å få leggje garasje på anna plass enn det som er vist i plankartet. Naboane er varsla, men frist for uttale er ikkje gått ut når saka vert skrive.

Dispensasjonssøknaden skal handsamast etter plan- og bygningslova ”Kapittel 19. Dispensasjon.”



Utsnitt av reguleringsplan for Selfallet.

I reguleringsføresegnene står det mellom anna:

- I punkt 4.12 «For bustadfelt B24 skal det utarbeidast utbyggingsplan (etter §28-2 i plan- og bygningslova). Det skal takast omsyn til rekreasjon-og leikeområde i utbyggingsplanen. For bustadfelte B1, B21, B22 og B23 kan fortetting skje.»
- I punkt 3.1.6. «Tilleten tomteutnytting TU, rekna som bruksareal (BRA) i prosent av tomtearealet, er påført plankartet» På B13 er TU satt til 40% på plankartet.
- I punkt 3.1.8. «Minste uteoppholdsareal pr. bueining (MUA) skal vera 100 m²».
- Punkt 4.5 «Eksisterande eigedomar utafor planområdet, og eksisterande eigedomar og planlagde nye eigedomar innafor planområdet kan nytta regulerte offentlege vegar og fellesvegar som tilkomstvegar i planområdet»



Lovgrunnlag:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Plan- og bygningslova § 19-2

Rådmannen sin vurdering:

Omsøkt areal er i reguleringsplan definert som byggeområde for heilårsbustader, og slik rådmannen vurderer det vert ikkje føremål med lov og plan sett tilside om det vert gjev løyve til auka utbygging her.

Det vert sett som vilkår at kommuneplan for Radøy og reguleringsplan for Selfallet vert følgt ved søknad om tiltak på omsøkt areal.

Føremålet med søknaden er å leggje til rette for to nye heilårsbustader. Søknaden om dispensasjon er grunngeven.

Fordelane må vere større enn ulempane etter ei samla vurdering. Konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge skal spesielt vektleggjast.

Eigedomen gnr 45 bnr 7 ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap på Manger. I dei seinare år er området bygd med mange bustader i reguleringsplan for Selfallet.

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Eigedomen er ein privat eigedom som er regulert i plan. I planen er det lagt godt til rette med leike- og friområde.

Ein kan ikkje sjå at omsøkt auke av tomteutnytting vil ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik. Tomta ligg til ein intern veg i Selfallet bustadområde. Selfallet er eit bustadområde nær kommunesenteret Manger og alle servicetilbod der. Det er positivt å leggje til rette for fleire bustadeiningar i sentrale strøk på Radøy. Det ligg godt til rette med gang- og sykkelveg, nær tilkomst til fine friluftsområde på land og sjø. Det er gangavstand til barneskule og ungdomsskule.



Det vert søkt om å få dele ein bustadtomt for å byggje ein tomannsbustad. Alternativt kunne utbyggjar ha satt opp ein einbustad med leilegheit. Rådmannen vurderer det som forsvarleg. Det vert ei auka belastning på infrastrukturen, men det vert og fleir som må bidra til å dekkje kostnader og vedlikehald. Det er tenkt å byggje slik som tomte på austsida, med garasje og parkeringsareal bakom huset. Det vil fungere som ein buffer mot leikeplassen og areala på sørsida av husa kan nyttast som uteopphaldsareal då det er der det er mest sol og lys.

Selfallet har kapasitet på infrastruktur for veg, vatn og avløp. Bueiningane må ha 2 stk parkeringsplassar og snumoglegheit på eiga tomt. Situasjonsplan og terrengprofilar skal sendast inn og godkjennast i samband med byggjesaka.

Tiltaket vil leggje til rette for tilflytting og det vil vere positivt for bygda.

Radøy kommune kan sjå at det er fordelar for tiltakshavar, men individuelle forhold til søkjar skal normalt ikkje vege tungt i vurdering av dispensasjonssøknadar. Miljøverndepartementet sa i Ot.prp. nr 56 (1984-85) s 101 at individuelle forhold knytt til søkjar berre vil vere relevant i vurderinga i heilt spesielle høve. Kommunen sin oppgåve som bygningsmynde skal styre langsiktig arealbruk og forvalte regelverk for bygg og konstruksjonar, ikkje ta omsyn til eigartilhøve som ofte vil vere skiftande.

Nasjonale mynde har stramma inn kommunane sine moglegheiter til å gje dispensasjon frå gjeldande planar, men rådmannen kan ikkje sjå at denne søknaden kjem i konflikt med overordna mynde sine rammer og mål.

Slik rådmannen vurderer momenta over er fordelane større enn ulempene i denne saka og vil etter ei samla vurdering rå til at det vert gjeve dispensasjon. Det er lagt vekt på at fortetting i eit eksisterande bustadområde er positivt då ein kan dele felles infrastruktur. I tillegg ligg Selfallet på Manger som er kommunesenter for Radøy og bebuarane kan lett nytte servicetilboda her.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagt berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Saka er ikkje sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale, då ein i liknande saker ikkje har fått merknad eller klage på positive vedtak. Eit eventuelt positivt vedtak vert sendt regionale styresmakter for klagevurdering.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon i frå reguleringsplan for Selfallet til å leggje til rette for bygging av ein tomannsbustad på ein einebustadtomt som omsøkt. Det vert og gjeve dispensasjon for å endre plassering av garasje til nordaust for bustadane. Dispensasjonen vert gjeve med følgjande vilkår:

1. Føringer for utbygging i kommuneplanen og reguleringsplan for Selfallet skal følgjast.
2. Situasjonsplan og terrengprofilar skal sendast inn og godkjennast i samband med byggjesaka.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak lov og plan ikkje vert vesentleg tilsidesett, og fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

edtaket har heimel i plan- og bygningslova §§19-2 jf pbl 12-4, samt naturmangfaldslova §§ 8–12.

13.11.2013 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT-088/13 VEDTAK:

Det vert gjeve dispensasjon i frå reguleringsplan for Selfallet til å leggje til rette for bygging av ein tomannsbustad på ein einebustadtomt som omsøkt. Det vert og gjeve dispensasjon for å endre plassering av garasje til nordaust for bustadane. Dispensasjonen vert gjeve med følgjande vilkår:

1. Føringar for utbygging i kommuneplanen og reguleringsplan for Selfallet skal følgjast.
2. Situasjonsplan og terrengprofilar skal sendast inn og godkjennast i samband med byggjesaka.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak lov og plan ikkje vert vesentleg tilsidesett, og fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§19-2 jf pbl 12-4, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.