

Arkiv: GBNR-464/114, FA-L42, HistSak-19/2169
JournalpostID: <jplD> 20/9397
Saksbehandlar:
Dato: 20.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
049/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

**Søknad om dispensasjon frå plankrav og løyve til oppføring av fritidsbustad - GBNR 464/114
Haugstad**

Vedlegg i saken:

07.11.2019	Teikningar	1341335
07.11.2019	Situasjonsplan	1341334

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 vert det gitt dispensasjon frå krav om reguleringsplan for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 464/114.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn for oppføring av fritidsbustad, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 28.11.2019, med heimel i pbl § 29-4, jf. SAK § 6-3.
- Tiltaket skal knytast til privat vassverk/eksisterande borehol på gbnr. 464/4.
- Utsleppsløyvet for minirensaneanlegg er gjeve i sak 19/1941 datert 17.12.2019.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt til kommunen. Alver kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 049/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 vert det gitt dispensasjon frå krav om reguleringsplan for oppføring av fritidsbustad på gbnr. 464/114.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gitt løyve i eitt trinn for oppføring av fritidsbustad, på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 28.11.2019, med heimel i pbl § 29-4, jf. SAK § 6-3.
- Tiltaket skal knytast til privat vassverk/eksisterande borehol på gbnr. 464/4.
- Utsleppsløyvet for minirensanlegg er gjeve i sak 19/1941 datert 17.12.2019.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt til kommunen. Alver kommune krev at innmålingsdata vert sendt i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 464/114

Adresse: Haugstad, 5936 Manger

Tiltakshavar/eigar: Jarle Haugstad

Ansvarleg søkjar: FH Gruppen AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan, samt søknad om løyve til oppføring av fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 117,20 m² og bygd areal (BYA) 128,80 m².

Det vert elles vist til søknad mottatt 28.11.2019.

Planstatus

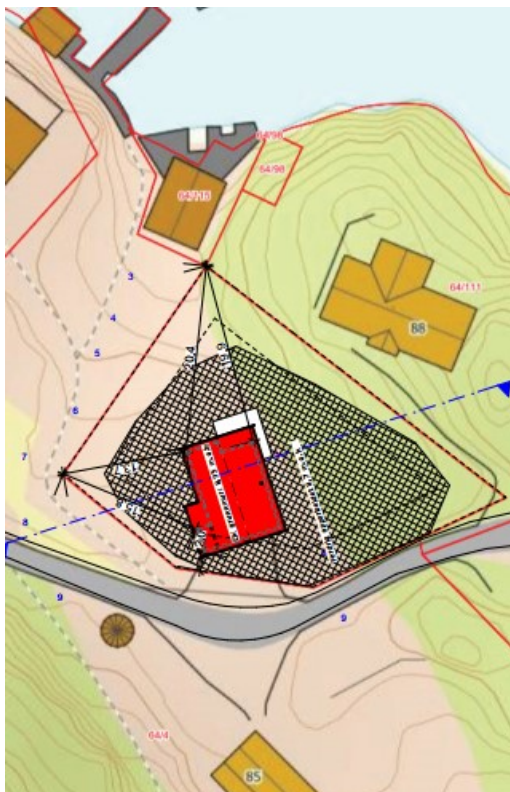
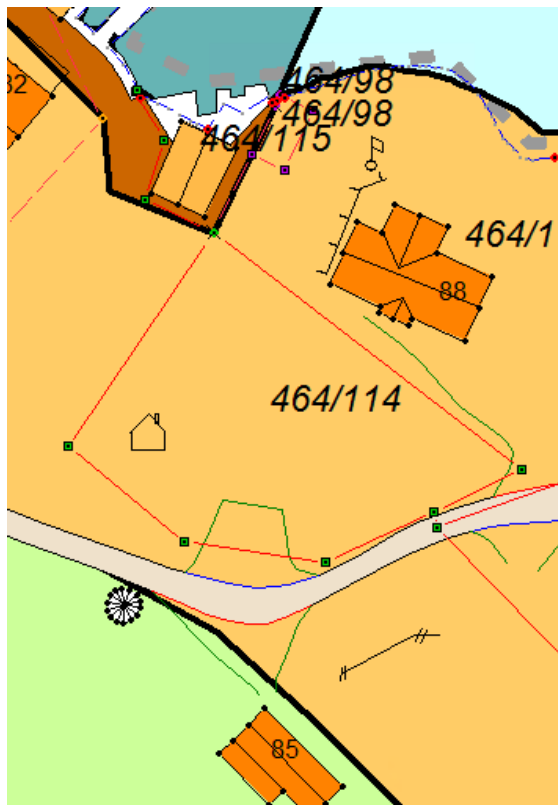
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Radøy er definert som byggeområde for fritidsbustad.

Det følgjer av føresegn 2.1 eit krav om reguleringsplan for eigedomen.

Kart

Kartutsnitt over eigedomen:

Innsendt situasjonskart over eigedom og omsøkt fritidsbustad:



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 28.11.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 2 meter. Eigar av gbnr. 464/4 har i dokument datert 11.10.2019 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket skal knytast til privat vassverk og privat avlaup.

I delingsløyvet datert 12.06.2018 er det lagt til grunn at eigedomen får vatn frå eksisterande borehol på gbnr. 464/4 som er etablert av gbnr. 464/31.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 19/1941 datert 17.12.2019 i tidlegare Radøy kommune. Utsleppsløyve gjeld minirensesanlegg reinskasse A etter lokal føresegn § 7.

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for utslepp frå minireinseanlegg reinseklasse A på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minireinseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minireinseanlegget skal førast i tett leidning til sjø som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune.
2. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
4. Alt arbeid skal følgje føresegner gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Det følgjer av delingsløyve datert 12.06.2018 at eigedomen har tilkomst til fylkesveg via privat veg og landbruksveg. Vegen over gbnr. 464/2 ligg i LNF- område og vegen over gbnr. 464/54 og 464/4 ligg i byggeområde for fritidsbustad.

Vidare framgår det følgjande av nemnde delingsløyve:

Det er i PLT-sak 22/2014 av 19.03.14 gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og plankrav for å nytte eksisterande landbruksveg som tilkomstveg til nye fritidsbustader.

Det er vidare i sak 16/2014 (arkivsak 14/2176) godkjent løyve til tiltak for oppgradering av eksisterande landbruksveg og framføring av ny veg. Det ligg føre ferdigattest på vegen datert 08.11.16.

Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr 64/2 av 02.11.81. Det er uklart for kommunen om det ligg føre vegrett over gbnr 64/54.

Det ligg føre avtale om bruk og drift av veg over gbnr 64/4, tinglyst 10.05.17. Avtalen gjev gbnr 64/4 rett til vederlagsfritt å knyte ein ny fritidsbustad til vegen.

Det ligg føre stadfesting frå veglaget v/Jan Ove Haugstad, datert 10.07.17, på at Jarle Haugstad vil få rett til å nytte vegen til «den tomt som han nå ønsker å få klargjort som hyttetomt». Vegen som er markert i vedlagt kart gjeld heile den private vegen over gbnr 64/2, 64/4 og 64/54.

Avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av Statens vegvesen av vedtak av 31.05.18:

Vedtak

Med heimel i veglova § 40 og §43 gjev vi løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå fv. 565 til den frådeltte parsell av gnr. 64 bnr. 4 i Radøy kommune.

Vilkår for løyvet

Løyvet blir gitt i samsvar med forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkøyrsløse fra offentlig veg frå Vegdirektoratet 16.7.1964 og forskrift om retningslinjer for behandling av avkøyrsløssaker for riksveg frå Samferdselsdepartementet 26.2.1982.

- 1. Avkøyrsløse skal plasserast i tråd med situasjonsplan vedlagt søknad. I tillegg skal ein følgje Krav til utforming av avkøyrsløse, som ligg ved.*
- 2. Løyvet gjeld for ein fritidsbustad.*
- 3. Dersom det ikkje er snuplass der frå før, må det etablerast ein snuplass inne på eigedommen, slik at det ikkje blir nødvendig å rygge ut på offentleg veg.*
- 4. Løyvet gjeld berre tilknytingspunktet til riks-/fylkesvegen. Søkar må sjølv avklare eigedomstilhøva og innhente dei nødvendige rettane som gjeld bruk og opparbeiding av avkøyrsløse, frisktsoner og tilkomstveg. Desse rettane bør ein tinglyse.*
- 5. Arbeidet må være starta opp innan tre - 3 - år etter at løyvet er gitt, viss ikkje fell løyvet bort.*

Visuelle kvaliteter

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Rådmannen finn at fritidsbustaden støttar krava til utforming, funksjon og utsjånad.

Tiltaksklasse

Rådmannen legg søkar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Flaum, skred og andre natur- og miljøhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Rådmannen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK17).

Dispensasjon

I søknadsskjema for dispensasjon er det vist til argumentasjon som framgår av politisk vedtak i tidlegare Radøy kommune, saksnr. 014/2018, datert 07.03.2018.

Rådmannen vurderte då at det vart særlege omstende i saka som tilsa at omsynet bak plankravet vert tilsidesett, men ikkje vesentleg. Mellom anna vart følgjande avgjerande for denne vurderinga:

- den nye fritidsbustaden vert plassert bak allereie oppført ny fritidsbustad på gbnr 64/111,
- eigedomen grensar direkte til godkjent privat veg,
- kryss mot fylkesveg er opparbeidd i samsvar med krav sett av Statens vegvesen og det ligg føre ferdiggodkjenning så seint som 23.06.15,
- tilknyting til vatn og avlaup er sikra,
- omsynet til effektiv arealbruk kan sikrast gjennom vikår om storleik på eigedomen

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen. Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 13.01.2020:

Fylkesmannen si vurdering

I dette området har vi mottatt mange dispensasjonar frå mellom anna plankrav. Vår oppfatning er at Haugstad er eit område med behov for ein plan. Vi rår av den grunn til at kommunen ikkje gjer fleire dispensasjonar frå plankrav i dette området.

Fylkesmannen ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Vurdering

Omsøkt areal er i kommunedelplan for Radøy definert som byggjeområde for fritidsbustader, og tiltaket er i tråd med arealformålet i plan.

Tiltaket har trong for dispensasjon frå krav til utarbeiding av reguleringsplan etter kommunedelplan for Radøy føresegn pkt. 2.1, jf. pbl § 11-7 nr. 1. Omsynet bak plankravet er sett for å sikre ei heilskapleg planlegging som tek i vare omsynet til tenleg og effektiv arealbruk, tilrettelegging av infrastruktur, grøne areal med gode uterom og tilgjenge for ålmenta.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Begge vilkåra må vera oppfylt før ein kan gje dispensasjon.

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 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.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. 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 dispensasjon kan medføre.

I denne dispensasjonsvurderinga er det dei same omsyna og vurderingane som vert gjeldande som ved delingssaka; om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak plankravet og om fordelane ved å gje dispensasjon frå plankravet er klart større enn ulempene.

Byggeområdet for fritidsbustader på Haugstad omfattar del av landbrukseigedomane gbnr. 464/1, 464/2, 464/3, og 464/4. Det ligg no 28 frådelt eigedomar innafor formålet, der 15 er bygd med fritidsbustad, 3 med bustad, 2 med berre naust og 8 ubygde (medrekna denne). Fritidsbustadene i området er i hovudsak bygd i perioden 1950-1960, med unntak av 3 fritidsbustader oppført i 2015-2016. Området er såleis langt på veg nedbygd.

Som Fylkesmannen peikar på, og også tiltakshavar i søknad om frådelling, er det dei seinare åra gitt fleire dispensasjonar frå plankravet i området. Omsynet til lik handsaming av like saker skal leggjast vekt på. Samstundes vil ein på eit tidspunkt kunne nå ei tolegrense der kommunen vurderer at omsyna bak plankravet vert vesentleg sett til side, og at eit avslag difor ikkje vil vere usakleg forskjellsbehandling.

Rådmannen vurderte i politisk vedtak sak 014/2018 at tolegrensa for nye frådelingar på Haugstad utan reguleringsplan i utgangspunktet vart nådd, og at vilkåret om at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side ikkje vil vere oppfylt for nye søknader om frådeling. Likevel vart det vurdert at det på grunn av særlege omstende i saka, så vart ikkje omsynet bak plankravet «vesentlig» tilsidesett. Avgjerande for vurderinga vart følgjande:

- eigedomen allereie er bygd (driftsbygning),
 - den nye fritidsbustaden vert plassert bak allereie oppført ny fritidsbustad på gbnr 64/111,
 - eigedomen grensar direkte til godkjent privat veg,
 - kryss mot fylkesveg er opparbeidd i samsvar med krav sett av Statens vegvesen og det ligg føre ferdiggodkjenning så seint som 23.06.15,
-
- tilknytning til vatn og avlaup er sikra,
 - omsynet til effektiv arealbruk kan sikrast gjennom vikår om storleik på eigedomen

Ved frådelinga vart det og klart at tiltakshavar ønskte å bygge fritidsbustad på den frådelt eigedomen, noko rådmannen vurderte som ein klar fordel framfor at det sto ei driftsbygning der som ikkje vart i bruk. I tillegg unngjekk ein å ta i bruk nytt naturareal til fritidsbustader.

Med tilvising til grunngjevinga for frådeling i politisk vedtak i sak 014/2018, finn rådmannen også no etter ei samla og konkret vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt i saka. Det er ikkje noko som er endra sidan eigedomen vart frådelt, eigedomen er sikra dei nødvendige krava når det gjeld infrastruktur og intensjonen vart heile tida å bygge på eigedomen, noko rådmannen fortsatt vurderer som ein klar fordel.

Rådmannen kan ikkje sjå at oppføring av fritidsbustad vil ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå krav om reguleringsplan er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.

2. Søknad en skal nabovarslas etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.