

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
27/14	Plan- og miljøutvalet	PS	05.03.2014

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Siril Therese Sylta	Gbnr - 195/28, HistSak - 2013/3477	14/631

Avslag på søknad om dispensasjon frå krav om reguleringsplan og avslag på rammeløyve for etablering av tomannsbustad og hybel gbnr 195/28 Leiknes

Vedlegg:

Søknad om rammeløyve
Bilete og teikningar
Dispensasjonssøknad
Flyfoto 2012
Kart
Situasjonskart
Skriv frå Statens Vegvesen vedlagt søknad
Søknad om rammeløyve2

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommune gjev avslag på søknad om dispensasjon i frå føresegn 1.1 i arealdelen av kommuneplanen, vedkomande krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. Plan- og bygningslova §§ 11-6 og 19-2.

Kommune gjev avslag på søknad om rammeløyve for riving av uthus og oppføring av ny tomannsbustad og innreding av kjeller på eksisterande tomannsbustad til hybel, jf. Plan- og bygningslova § 20-1 og § 27-4.

Saksopplysningar:

- Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Det er søkt om dispensasjon i frå føresegn 1.1 i arealdelen av Kommuneplanen, vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Tomta ligg i eit området som er merka gult, altså sett av til bustadføremål, men det er ikkje tidligare

utarbeida reguleringsplan for dette området.

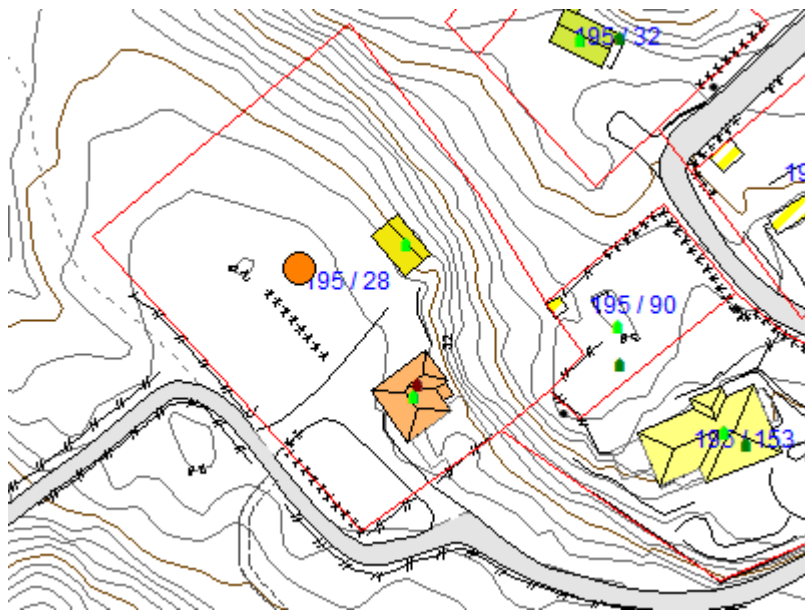
I forbindelse med søknad om rammeløyve for riving av eksisterande uthus samt bygge ut tomta med tre nye boeingar søkjast det nå om dispensasjon i frå plankravet.

Dette saksframlegget omhandlar både søknad om dispensasjon og søknad om rammeløyve. Søknad om dispensasjon og søknad om rammeløyve vert for orden skuld vurdert separat.

Administrasjonen var den 11.02.2014 på synfaring på staden.

Saksdokument ikkje vedlagt:

Øvrige innsendte dokument det vil si nabovarsel, gjennomføringsplan, opplysning om tiltakets ytre rammer mm.



Vurdering av dispensasjonsgrunnlaget

Det er eit føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at

omsyna bak reglane som det vert dispensert frå, ikkje blir vesentleg sett til sides. Planene skal ivareta ulike hensyn gjennom brede beslutningsprosesser, det skal difor ikkje vere ein kurant sak å

dispensere i frå dette.

Søkjjar hevdar i sin dispensasjonsøknad at eigendomen har tilstrekkelig

uteopphaldsareal til fem bueiningar og at ein gjennomføring av de omsøkte tiltakene vil bidra til en betre utnytting av eigedomens potensiale.

Vidare heiter det i innsendte dispensasjonsøknad at tiltakshaver vil ha stor fordel av å få satt eiendommen med bygninger i stand og få til en betre utnyttelse av eigendomen.

Administrasjonens vurdering er at det søkjast dispensasjon i frå plankravet for å få gjennomført eit større arbeid på tomta. I rammesøknad som ligg som vedlegg til dette framlegget søkjast det om å auke antall bueiningar i frå 2 til 5, altså ein fortetting av tomta. Det er ikkje teke stode til parkeringsløyvinga og det er ikkje framstilt ein plan for korleis utomhusarealet skal disponerast mellom de ulike bueiningane.



Bilete over syner dagens parkeringsituasjon, der parkeringsareal er sett av på nabotomta. Det er i dag krav til at biler skal kunne parkere på eiga grunn, og også ha mogelegheit til å snu på eiga grunn. Dette gjeld for alle bueiningane på ei tomte. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er vist parkeringsreikneskap som synar areal avsett både til parkering og tilstrekkeleg areal til å snu på eiga grunn. Uteopphaldsareal kjem i tillegg og er ikkje ein del av parkeringsarealet.

Administrasjonen har per telefon med Statens Vegvesen den 11.11.2014 fått stadfesta at utvida bruk av denne avkjørsla krev nytt løyve frå Statens Vegvesen

I skriv i frå Statens Vegvesen (sjå vedlegg) er det føretatt ein trafikkteiling i området. Her trekk de tilbake de opprinnelege krav til vegutførelse og siktsonekrav da de ikkje tilfredstiller dagens krav.

Tilkomstveg er i dårleg stand og det vert stilt spørsmål til om den kan nyttast til 5 bueiningar

Etter ein heilskapleg vurdering meiner administrasjonen at utbygging og utnytting på eigedomen som omsøkt må skje gjennom ein planprosess der alle omsyn og interesser i området vèrt ivaretatt.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er klar overvekt av argumenter som taler for ein dispensasjon. Administrasjonen vurderar det slik at omsyna bak føresenga det søkast dispensasjon i frå vil vert vesentleg sett til sides.

Når det gjeld dagens bruk er det i søknad opplyst om at det på tomta i dag er ein tomannsbustad. Så langt administrasjonen kan sjå er det aldri søkt om bruksendring i frå fritidsbustad til heilårsbustad.

Det vert presisert at dersom utvalet vel å omgjere vedtaket vil dette også medføre ein legalisering av dagens bruk.

Vurdering av søknad om rammeløyve:

I rammeløyve stilles det krav til at veg, vatn og avlaup er sikra for tomta. Det kan ikkje gjevast rammeløyve på vilkår at dette vert ordna i etterkant., jf § 6-4 g i byggesaksforskriften.

Administrasjonen må teke stode til dagens situasjon, der det på tomta nå er ein 7 m3 slamavskiljer. Denne er vurderast tilstrekkeleg for to bueiningar. Men denne kan ikkje nyttast til meir enn de to bueiningane som allereie eksisterar, og avlaupssituasjonen er difor uavklart, jf Plan- og bygningslova § 27-2. Det er også uvisst om slamavskiljer stetter kravet til reinsing når det er snakk om fem bueiningar.

Tilkomstveg går i dag over nabotomta. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er lagt ved skriftleg samtykke i frå eigar av 195/4 om utvida bruk av denne fram til omsøkte tomt. Med bakgrunn i Statens Vegvesen si vurdering av avkjørsle, vurderast adkomstsituasjonen som uavklar og ikkje sikra etter Plan- og bygningslova § 27-4.

På bakgrunn av vurderinga over vert det gjeve avslag på søknad om rammeløyve for riving av uthus og etablering av ny tomannsbustad og etablering av hybel i kjeller på eksisterande tomannsbustad, jf Plan- og bygningslova § 20-1,27-2 og 27-4 og §6-4 g i byggesaksforskrifta.

Loven opner ikkje opp for å gje dispensasjon i frå byggesaksforskriften.

Plan- og miljøutvalet - 27/14

PM - behandling:

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart vedteke mot 1 røyst (Halvard Rydland-H)

PM - vedtak:

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 05.03.2014:

Kommune gjev avslag på søknad om dispensasjon i frå føresegn 1.1 i arealdelen av kommuneplanen, vedkomande krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. Plan- og bygningslova §§ 11-6 og 19-2.

Kommune gjev avslag på søknad om rammeløyve for riving av uthus og oppføring av ny tomannsbustad og innreding av kjeller på eksisterande tomannsbustad til hybel, jf. Plan- og bygningslova § 20-1 og § 27-4.