



Helge Rød AS
Hansdalsvegen 3
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 19/35 - 19/1130

Saksbehandlar:
Marit Nedreli
marit.nedreli@osteroy.kommune.no

Dato:
23.01.2019

79/21 Bysheim - Søknad om dispensasjon til oppretting av ny bustadtomt - vedtak

Administrativt vedtak. Saknr: 023/19

Tiltakshavar: Helge Rød AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for oppretting av ny grunneigedom frå gnr. 79, bnr. 21, Bysheim.

Det vert elles synt til søknad motteken 04.01.2019.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Bysheimkleivane bustadområde planID 504_57 er definert som felles friområde.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål i gjeldande reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Parsellen ligger i ett regulerte boligområde på Bysheimkleivane. Det er fremlagt vann og avløpsledninger til parsellen og det er opparbeid vei. Parsellen grenser til gnr. 79/32 i sør som er bebygget med bolig samt gnr. 79/20 mot øst. På motsatt side av veien mot vest er gnr. 79/22 bebygget med bolig.

Felles friområde er relativt stort samtidig som boligfeltet grenser til store LNF områder. Det er opparbeidet leikeplass og felles samlingsplass i fellesområde syd i byggefeltet. Området som søkes fradelt til boligformål er i dag ikke benyttet til friområde.

Parsellen er godt egnet for boligformål og vil være tilknyttet til eksisterende bebyggelse og infrastruktur uten at sol og utsiktsforhold blir vesentlig redusert.

Det er for øvrig ellers relativt få anledninger i området som reelt sett kan bebygges med eneboliger.

Etter en samlet vurdering, ser vi det her som en klar fordel at det blir gitt dispensasjon uten at formålet blir tilsidesatt.

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er synt i situasjonsplan datert 20.11.2018.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Tiltakshavar 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. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

VURDERING:

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn at tiltaket ikkje vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

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 føreseigna det vert dispensert 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, 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Fordelar med dispensasjon vil mellom anna vere at heimelshavar får seld fleire bustadtomter i planområdet enn det området er regulert til.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at område som ikkje er avsett til byggeområde vert nytta som byggeområde og storleiken på fellesarealet vil verte redusert. Det vil vidare vere i strid med reguleringsføresegn § 4, bokstav a å privatisere delar av fellesområde, for fellesområde er felles for alle bustadene.

Omsyna bak føremålsreglane i plan- og bygningslova er mellom anna at planlegging og vedtak skal sikre "åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter", jf. plan- og bygningslova § 1-1, 4. ledd.

Rådmannen vurderer at omsyna bak reglane det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i plan- og bygningslova vil verte vesentleg sett til side dersom kommunen gjev dispensasjon til oppretting av bustadtomt i fellesområde felles friområde. Endring av regulert føremål frå fellesområde friområde til byggeområde bustad må skje i samband med endring av reguleringsplan, jf. plan- og bygningslova kapittel 12. Gjeldande vegnorm for kommunen vil gjelde for tiltaket og det må søkjast om avkøyrsløse frå offentleg veg, jf. plan- og bygningslova § 27-4. Ulempene med å gje dispensasjon er klårt større enn fordelane med ein eventuell dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at området som er søkt frådelt ikkje er regulert til byggeområde. Regulert fellesområde felles friområde skal vera felles for alle bustader innanfor planområdet. Krav til veg og avkøyrsløse vert endra ved auka tal bustadeiningar, og det er viktig at endringar av plan skjer i ein open og føreseieleg prosess der alle rørte interesser og styresmakter får høve til å medverke. Det vil vidare vere krav om dispensasjon frå gjeldande arealføremål før det kan gjevast løyve til bygging på eigedomen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra ikkje er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsplan Bysheimkleivane til oppretting av bustadtomt i fellesområde felles friområde.

Rådmannen sitt vedtak:

"Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå reguleringsplan Bysheimkleivane bustadområde planID 504_57 til oppretting av ny grunneigedom til bustadføremål frå gnr. 79, bnr. 21 i fellesområde felles friområde, jf. §§ 12-4 og 12-5, 2. ledd, nr. 3., jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Til orientering

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 19/35.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen

er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Sum kr.
9.1.2	Søknad om dispensasjon som gjeld arealføremål i plan	17.600,-
	Totalt gebyr å betala	17.600,-

Art	Ansvar	Teneste	Kostnadsstad	Prosjekt	Mva/Mva.k	Debet	Kredit
16200	69000	3021					17.600,-

Tiltakshavar vil få tilsendt krav på gebyr for sakshandsaminga.

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Hege Eeg
leiar teknisk forvaltning

Marit Nedreli
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakar:

Helge Rød AS

Hansdalsvegen 3

5281

VALESTRANDSFOSSEN