

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
020/20	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	04.03.2020

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	19/2835

133/24 Skår - 133/24 Skår - Søknad om dispensasjon for oppføring av tomannsbustad

Vedlegg:

Brev - søknad om disp

Vedlegg D

Vedlegg E1

133-24 Kommuneplan 1000

133-24 Kommuneplan 5000

133-24 Ortofoto 1000

133-24 Ortofoto 5000

Uttale til søknad om dispensasjon frå reguleringskrav - gnr 133 bnr 24 - Osterøy kommune

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, til oppføring av tomannsbustad på gnr. 133 bnr. 24, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelene med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 020/20

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plankravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, jf. plan- og

bygningslova §§ 11-6 og 11-9, til oppføring av tomannsbustad på gnr. 133 bnr. 24, jf. plan- og bygningslova § 19-2."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelan med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene. Sjø i tillegg rådmannen si vurdering."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 133 bnr. 24.

Tiltakshavar: Rønhovde eiendom AS

Ansvarleg søkjar: Helge Rød AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon til oppføring av tomannsbustad på gnr. 133, bnr. 24.

Nabovarsel

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

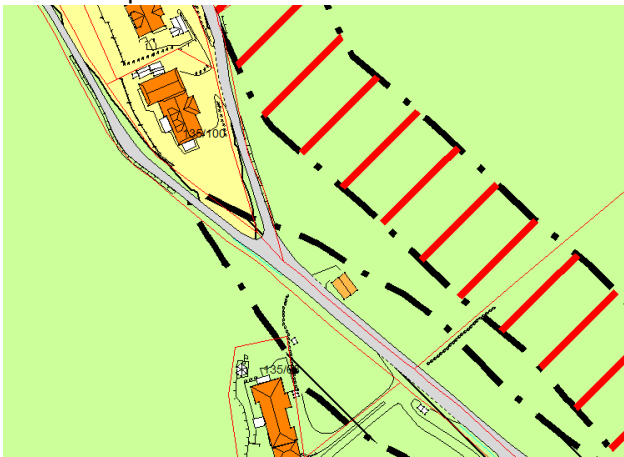
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Planstatus

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som byggeområde bustad.

Kart/Foto

Kommuneplan



Ortofoto



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå reguleringskravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at gnr. 133, bnr. 24 ligg i kommuneplanen i areal avsett som eksisterande bustadområde. Kostnad med utarbeiding av reguleringsplan vil vera svært høg sett i forhold til etablering av to bueiningar. Meiner fordel er å få eigedomen omgjort til bustadføresmål.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Kommunen har 14.02.2020 motteke uttale frå Vestland fylkeskommune, som ber kommunen vurdere avkjørsla for kommunal veg 1099 inn på fylkesveg 5425, då utforminga ikkje tilfredsstillar gjeldande vegnormalar.

Kommunal vegstyresmakt har gjeve fylgjande vurdering av avkjørsla vegkryss Hamrenesvegen Skoravegen

I «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», er Vestland fylkeskommune mynde for avkjørsla frå Kv1099 til Fv5425 og er rett styresmakt for å uttale seg om utforming etter gjeldande vegnormer.

Kv1099 til Skår er ein gammal veg til gamle etablerte gardar. Fv5425 mellom Valestrandsfossen og Hamre kom i ettertid, på ei tid med mindre fokus og krav på det som har dimensjoneringsklasse «øvrig lokalveg» (L2) med fartsgrense på 50 km/t, ÅDT = 300 og ei gjennomsnittleg breidde på 3m. Kv1099 har fartsgrense 50 km/t og er klassifisert som ein samleveg Sa1 i kommunen si vegnorm. Situasjonen ved avkjørsla mellom Kv1099 og Fv5425 er ikkje optimalt i høve til mellom anna krav til friskt, i likskap med standardkrav i håndbok N100 for ein L2-fylkesveg elles.

Vurdering

Kommunen legg til grunn at saka gjeld riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny tomannsbustad på gnr. 133, bnr. 24. Eigedomen ligg i uregulert bustadområde og ved oppføring av

tomannsbustad er det krav om dispensasjon frå reguleringskravet i kommuneplanføresegn punkt 1.2, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-9, nr. 1.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemper, 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. plan- og bygningslova § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å gje dispensasjon til oppretting av nye bustader ved fortetting i eksisterande bustadområde.

Omsyna i føremålsreglane i lova er å mellom anna sikre at planlegging og vedtak vert sikra medverknad, og ein føreseieleg og open prosess.

Omsynet bak regelen er mellom anna å sikre trafiksikker tilkomst for køyrande og mjuke trafikantar, regulert veg og utbygging av kommunale vass- og avlaupsanlegg for området.

Eksisterande fritidsbustad ligg i område med eksisterande bustader og det vil vere fornuftig å rive denne fritidsbustaden og bygge opp ny tomannsbustad.

Fordelar med dispensasjon er at det mellom anna vil koma bustad på eigedomen, som då vil føre til ei utnytting i samsvar med overordna plan og bidra til ei fortetting i området.

Ulemper med dispensasjon vil mellom anna vere at det ikkje vert stilt krav om utbygging av kommunaltekniske anlegg.

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at eksisterande bustadtomt består av fritidsbustad og ikkje heilårsbustad og at det vil verte ei fortetting i området.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.2 er oppfylt og at fordelene med å gje dispensasjon er klart større enn ulemper.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon frå kommuneplanføresegn punkt 1.2 til oppføring av

ny tomannsbustad på gnr. 133, bnr. 24.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/osteroy/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2019002835&